



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№33 (10511) 24 августа 2018

Признаки замедления

Сергей НИКОЛАЕВ

В январе-июле 2018 года в эксплуатацию сдано 34 млн кв. метров жилья

За первые семь месяцев текущего года в Российской Федерации введено в эксплуатацию 34 млн кв. метров жилья (450,5 тыс. новых квартир), что на 1,9% выше показателя за аналогичный период прошлого года. Такие данные обнародовала Федеральная служба государственной статистики (Росстат). По информации статведомства, в июле объем ввода жилья составил 5 млн кв. метров (73,8 тыс. квартир). Это на 16,9% меньше показателя за июль прошлого года.

Напомним, что в течение первых четырех месяцев текущего года Росстат фиксировал прирост объемов ввода жилья в РФ. Однако затем тенденция изменилась. В мае в эксплуатацию ввели 3,5 млн «квадратов» (на 18,4% меньше, чем в мае 2017 года), а в июне — 5,3 млн «квадратов» (на 16,9% меньше показателя за аналогичный период прошлого года). В июле эта тенденция сохранилась.

Напомним, что майским указом президента России Владимира Путина к 2024 году предусмотрено наращивание объемов ежегодного ввода жилья до 120 млн кв. метров. По оценкам Минстроя России, по итогам текущего года объем жилищного строительства должен сохраниться на уровне прошлого года. Как отмечал глава ведомства Владимир Якушев, застройщикам потребуется определенное время для адаптации к новым правилам игры на рынке, которые предполагают постепенный переход к новому механизму банковского финансирования девелоперских проектов.

Справочно

■ В 2017 году в стране, по данным Росстата, было построено 79,2 млн кв. метров жилья. Снижение объемов ввода составило 1,3% относительно 2016 года.

Средство для очистки

В Тюменской области построен крупный мусоросортировочный завод



На церемонии открытия предприятия (слева направо): представитель акционеров «Корпорации СТС» Алексей Бобров, врио губернатора Тюменской области Александр Моор, заместитель полномочного представителя президента РФ в УрФО Александр Моисеев, министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев и министр природных ресурсов и экологии Дмитрий Кобылкин

Сергей НИКОЛАЕВ

17 августа в Тюменской области состоялась церемония открытия современного предприятия по сортировке мусора. В ней приняли участие министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев и министр природных ресурсов и экологии Дмитрий Кобылкин. Крупный мусоросортировочный завод, способный перерабатывать до 90 тонн отходов в час, был построен компанией «Тюменское экологическое объеди-

нение» («ТЭО») в рамках заключенного в 2014 году концессионного соглашения. Стоимость проекта составляет 1,7 млрд рублей.

Как рассказал на церемонии открытия завода Владимир Якушев, ранее занимавший пост губернатора Тюменской области, работа по проекту была непростой. «По сути, мы были первопроходцами, — сказал глава Минстроя. — Федеральное законодательство, регулирующее концессионные соглашения, было несовершенным». Он пообещал, что в осеннюю сессию Минстрой направит в Госдуму свои предложе-

ния по совершенствованию работы концессий. «Сегодня мы получили современное предприятие, рядом с которым в будущем должны появиться новые производства по дальнейшей переработке мусора, чтобы как можно меньше отходов приходилось закапывать в землю, — заявил министр. — Здорово, что все получилось!» Владимир Якушев выразил уверенность, что тюменский опыт использования концессионных механизмов для создания предприятий по переработке мусора обязательно будет востребован в других регионах страны.

Дмитрий Кобылкин, в свою очередь, отметил, что проблема переработки мусора очень остро стоит во многих регионах. «Гражданам России предстоит научиться очень серьезному отношению к мусору, — отметил глава экологического ведомства. — Нужно учить детей и самим учиться сортировать мусор на самой начальной стадии, чтобы упростить работу всем остальным участникам цепочки по его переработке. Только тогда мы получим чистую страну».

Мусоросортировочный завод, расположенный на 9-м километре Велижанского тракта, предназначен для приема и сортировки твердых коммунальных отходов. Его оборудование позволяет сортировать отходы на стеклянные, пластиковые и металлические. «По сути, это конвейерное производство, в технологическом процессе предусмотрена ручная сортировка, а также магнитная, оптическая и баллистическая сепарация, — рассказал генеральный директор компании «ТЭО» Константин Фрумкин. — Конечная продукция завода — более 25 видов вторичного сырья, которое можно использовать на других производствах». На заводе будут работать 300 человек.

Окончание на с. 12

Правила хорошей жизни

Зачем в России разрабатываются стандарты комплексного развития территорий

Оксана САМБОРСКАЯ

На днях завершился прием заявок для участия в Открытом международном архитектурном конкурсе на разработку альтернативных планировок стандартного жилья, который проводится Минстроем России и ДОМ.РФ при поддержке правительства РФ. В соответствии с заданием участники конкурса должны разработать планировки для не-

скольких типов квартир сравнительно небольшой площади. Победители станут известны в конце года. В основу технического задания конкурса вошли положения в области комплексного развития территорий, которые разрабатываются АО «ДОМ.РФ» и КБ «Стрелка». О том, зачем России новые типовые планировки и стандарты городской застройки, в чем их отличие от старых норм и генпланов, в интервью «СГ» рассказала руководитель проекта «Стандарты комплексного развития территорий» КБ «Стрелка» Екатерина МАЛЕЕВА.

«СГ»: О стандартах комплексного развития территорий активно заговорили несколь-

Цитата в тему

ЦЕЛЬ СТАНДАРТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ — повысить качество среды в российских городах и, как следствие, качество жизни горожан

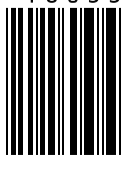
ко лет назад. Какая была в этом необходимость? Зачем нужны такие стандарты? И чем они отличаются от принципов, которые закладываются, скажем, в генплане? Екатерина Малеева: Вообще-то стандарты существуют уже полвека, только называются по-другому: СНиПы и СанПиНы. А заговорили о стандартах в последнее время по нескольким причинам.

Окончание на с. 14

ISSN 0491-1660



1 8 0 3 3 >



9 770491 166776

НОВОСТИ

КОРОТКО

ДЛЯ ЗДОРОВЬЯ
ОЗЕРА

104,5 млн рублей будет выделено Минстрою России из резервного фонда правительства РФ на реконструкцию набережных Телецкого озера в Республике Алтай. Соответствующее распоряжение председатель правительства Дмитрий Медведев подписал 8 августа 2018 года. Благоустройство набережной в селах Артыбаш и Иогач станет первым этапом оздоровления Телецкого озера. Всего планируется обустроить 1,7 км береговой зоны. Как рассчитывают в правительстве, эти меры окажут положительное влияние на развитие туризма в регионе, а это приоритетное направление социально-экономического развития Республики Алтай. В результате уже к 2020 году ожидается увеличение туристического потока на 15%, благополучателями станут около 2 тыс. жителей Турочакского района. В рамках мероприятий по оздоровлению озера также планируется построить полигон твердых бытовых отходов, создать систему водоснабжения и очистных сооружений.

ПОЗДРАВЛЯЕМ!



24 августа 2018 года исполняется 60 лет Игорю Любимовичу ШУБИНУ — директору НИИСФ РААСН, члену-корреспонденту РААСН, доктору технических наук, лауреату премии Правительства Российской Федерации в области науки и техники, заслуженному строителю Российской Федерации, почетному строителю России, почетному строителю Москвы, заслуженному строителю Московской области.

Сегодня Игорь Любимович — признанный лидер отечественной строительной науки, автор сотен научных работ, многочисленных монографий и учебных пособий, изобретений, разработчик уникального испытательного оборудования, успешно внедренного в НИИСФ РААСН.

Помимо научной работы Игорь Любимович активно занимается организационной деятельностью института. По его инициативе и при непосредственном участии в НИИСФ РААСН были открыты новые лаборатории и подразделения.

Благодаря активной позиции Игоря Любимовича по отстаиванию интересов института в НИИСФ РААСН является одним из ведущих в России научно-исследовательских институтов, занимающихся вопросами строительной науки и известных в Европе, Азии и Северной Америке.

В целях подготовки квалифицированных кадров для строительной отрасли и жилищно-коммунального комплекса в НИИСФ РААСН был создан Университет Минстроя.

Игорь Любимович ведет преподавательскую работу по подготовке студентов и аспирантов в строительных вузах Москвы, Тамбова, Ростова-на-Дону, Орла, Томска, является инициатором ежегодного конкурса среди талантливой молодежи в рамках ежегодной Международной научной конференции — Академических чтений, посвященных памяти своего учителя, академика РААСН Г.Л. Осипова.

Желаем, Игорь Любимович, здоровья, благополучия, творческих успехов, счастья, удачи Вам и Вашим близким!

Коллектив НИИСФ РААСН

Все в дело!



ПРЕСС-СЛУЖБА СТРОЙКОМПЛЕКСА МОСКВЫ

На улице Константина Федина в Москве начался снос первой пятиэтажки, расселенной в рамках столичной программы реновации

Материалы, полученные от сноса старых пятиэтажек, будут использоваться повторно

Антон МАСТРЕНКОВ

В среду, 22 августа, строители приступили к сносу дома № 5 по улице Константина Федина в Москве — первой пятиэтажки, жители которой получили новые квартиры в рамках программы реновации. «СГ» уже писала о том, что жильцы домов №3 и № 5 переехали в новый дом на 5-й Парковой улице, расположенный буквально в двухстах метрах от их прежнего места жительства. Переселение полностью завершилось в июле.

И вот теперь начался демонтаж старых пятиэтажек. Строители аккуратно разбирают дом, сортируя стекло, дерево, пластик, кирпич и металл отдельно. Все эти материалы пойдут дальше на переработку и во вторичное использование. По словам мэра Москвы Сергея Собянина, отходы, образующиеся в результате сноса, будут повторно использованы при возведении новых домов или дорог. Технология «умного сноса» станет стандартом

при реализации программы реновации. Этот принцип предполагает безопасность, экологичность, максимальную переработку и повторное использование отходов.

Надо отметить, что к возведению жилья на площадках, освобожденных после расселенных пятиэтажек, строители могут приступить уже в следующем году. Сегодня говорить о конкретных адресах рано, многое будет зависеть от желания самих жителей и технических особенностей площадок. В настоящее время Фонд реновации проектирует 90 домов по стандарту программы, а до конца сентября планируется объявить торги на определение подрядчика. Дома будут возводить в трех округах — Северном, Северо-Восточном и Восточном, сдать их в эксплуатацию планируется в 2021 году.

Программа реновации жилья в Москве была принята 1 августа прошлого года. В нее входит 5 171 дом. Реновация коснется около 1 млн москвичей и предусматривает расселение свыше 350 тысяч квартир. Ранее сообщалось, что в городе начато проектирование и строительство домов на 250 стартовых площадках реновации. В этом году власти рассчитывают переселить около 10 тысяч человек.

Ответственный за «цифру»

Сергей ВЕРШИНИН

В Минстрое появится должность замминистра по цифровому развитию

Правительство РФ приняло постановление, согласно которому число заместителей министра по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству увеличится с шести до семи. Как сообщили «СГ» в пресс-службе Минстроя России, седьмой заместитель главы ведомства будет отвечать за цифровое развитие. Ранее министр Владимир Якушев говорил, что у него уже есть кандидатура на пост заместителя по этому направлению. В пресс-службе Минстроя сообщили, что имя нового замминистра будет объявлено позже.

Напомним, что некоторое время назад министр цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Константин Носков заявил, что по поручению главы правительства РФ в ряде российских министерств появится должность заместителя министра по цифровизации.

В постановлении правительства говорится, что финансовое обеспечение расходных обязательств по реализации постановления будет осуществляться в пределах установленной правительствам РФ численности работников министерств, а также бюджетных ассигнований, предусмотренных этим министерствам в федеральном бюджете на руководство и управление.

Сейчас у главы Минстроя России пять действующих заместителей: Леонид Ставицкий (первый замминистра), Наталья Антипина, Юрий Гордеев, Никита Сташин, Андрей Чибис. Шестой заместитель — Хамит Мавляиров в начале августа покинул свой пост.

Сделка не состоялась

Светлана СМЕРНОВА

Санкции помешали Morgan Stanley купить «Невский центр»

Инвестиционный фонд Morgan Stanley отказался от приобретения одного из крупнейших торгово-развлекательных комплексов Петербурга «Невский центр» (на фото), принадлежащего финской компании Stockmann. Среди причин, почему фонд принял решение воздержаться от покупки, называют введение новых американских санкций против России и ухудшение отношений между двумя странами.

«Невский центр» — единственный актив, оставшийся в России у Stockmann после того, как в 2015 году финская группа продала все свои российские универмаги компании Reviva Holdings Ltd (владеет компанией «Дебрусс», развивавшей в России по франшизе сеть универмагов британской марки Debenhams). В конце 2016 года Stockmann Group выставила на продажу и «Невский центр». Фонд Morgan Stanley некоторое время считался основным претендентом на этот объект. Американцы должны были приобрести петербургский торговый комплекс в рамках партнерства с чешской структурой PPF Real Estate. Будут ли чехи теперь покупать «Невский центр» самостоятельно, неизвестно.



NEVSKYCENTRE.RU

Справочно

■ Концерн Stockmann в последние годы избавляется от активов не только в России. Так, недавно было продано здание Stockmann Kirjakauppa в центре Хельсинки. Стоимость сделки составила 7 млн евро.

Ранее Morgan Stanley уже инвестировал в российскую недвижимость. Так, в 2012 году инвестфонд за 1,1 млрд долларов приобрел в Санкт-Петербурге торговый центр «Галерея». Год спустя один из фондов Morgan Stanley купил торгово-развлекательную часть первого комплекса «Метрополис», перепродал ее в 2014 году другой американской компании — Hines.

Теперь концерн Stockmann вынужден будет снова искать покупателя на ТРК в Петербурге. Эксперты говорят, что шансы продать «Невский центр» у финнов есть. Торговый комплекс является весьма привлекательным объектом для инвестиций — семиэтажный «Невский центр» (три этажа занимает подземный паркинг) расположен в самом центре Санкт-Петербурга, на пересечении Невского проспекта и улицы Восстания, напротив Московского вокзала. Общая площадь ТРЦ — 103 тыс. кв. метров. Проект, в который концерн Stockmann вложил 185 млн евро, был запущен в ноябре 2010 года. На сегодняшний день компания оценивает его стоимость в 181 млн евро.

Обзор рынка коммерческой недвижимости за 1 полугодие 2018 года читайте на с. 8-9



Врио губернатора Дмитрий Артюхов вручил ключи от квартир новоселам Тазовского района ЯНАО (июнь 2018 года)

Продолжение следует

Сергей НИКОЛАЕВ

В этом году на Ямале из «аварийки» переселят более двух тысяч семей

В 2018 году на реализацию нового этапа программы расселения аварийного жилого фонда в Ямало-Ненецком автономном округе (ЯНАО) из регионального бюджета будет потрачено более 6 млрд рублей. Как сообщили «СГ» в пресс-службе окружного правительства, всего за год планируется расселить 91 тыс. кв. метров аварийного жилья, новые квартиры получат 2297 семей.

С начала текущего года в ЯНАО уже расселили 70 аварийных домов общей площадью 28,2 тыс. «квадратов», в которых проживали 650 семей. В частности, в Ноябрьске в новые квартиры въехали 374 семьи, расселено более 15 тыс. кв. метров «аварийки». В Новом Уренгое из почти 7 тысяч «квадра-

тов» непригодного для проживания фонда в новые дома переехали 139 семей. В Надымском районе жилье получили 88 семей, расселено 3,8 тыс. кв. метров. В Ямальском районе на 903 кв. метров проживали 26 семей, которые теперь получили новые квартиры. В Салехарде расселено 486 кв. метров «аварийки», в новое жилье переехали 12 семей. В Красноселькупском районе новоселы отпраздновали 11 семей, ликвидировано 369 «квадратов» аварийного жилья.

В пресс-службе правительства напомнили, что новая адресная программа по расселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ямала была утверждена постановлением правительства округа в середине июля. Она будет действовать с 2018-го по 2022-й год включительно. За этот период на Ямале планируется ликвидировать 1351 аварийный дом общей площадью 336,2 тыс. кв. метров. В новые квартиры переедут 8476 семей, или 25428 жителей округа.

Справочно

■ Программа по расселению жилья, признанного аварийным до 1 января 2012 года, была выполнена в ЯНАО в срок и в полном объеме. На Ямале ликвидировано 232,58 тыс. «квадратов» жилого фонда, 15 тыс. ямальцев переехали в новые квартиры. Округ затратил на выполнение обязательств свыше 17,3 млрд рублей. Объем софинансирования за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ составил 674 млн рублей.

Вода не пройдет

Сергей НИКОЛАЕВ

На Урале применили инновационную гидроизоляцию фундамента

В настоящее время в Екатеринбурге возводится жилой комплекс, при строительстве которого впервые в России используется гидроизоляция фундамента принципиально нового типа. Как рассказали «СГ» в пресс-службе международного концерна BASF, ЖК бизнес-класса состоит из нескольких корпусов, в каждом из которых предусмотрен двухуровневый подземный паркинг. Здания строятся в акватории реки Исети, и основание паркинга находится на отметке минус 11 метров, что как раз соответствует глубине залегания русла реки. Такие гидрогеологические условия считаются сложными, отметили в компании, опасность проникновения грунтовых вод высока, поэтому требуется гидроизоляция, целостность которой не зависит от состояния и условий укладки основания фундамента. Застройщику было предложено решение — контактная гидроизоляционная листовая полимерная мембрана, которая обеспечивает полное сцепление с бетонной поверхностью и не требует при этом защитной стяжки. Такой эффект обеспечивает контактный слой нетканого иглопробивного флиса, а гидроизоляционный слой на полимерной основе (из полиолефина или высокоплотного полиэтилена) защищает от агрессивных грунтовых вод, выдерживая их постоянное давление на глубине более 15 метров заложения фундамента, а также боковую миграцию воды в случае повреждения изоляции.

По словам технического специалиста концерна Вячеслава Радзинского, отличительная черта материала — технология холодной сборки, исключая необходимость применения открытого пламени горелки или горячего воздуха. «Листы соединяются друг с другом с помощью самоклеящихся полос вдоль боковых кромок и отдельных соединительных элементов с бутылкаучуковым слоем, — пояснил он. — Прочность при разрыве швов практически идентична прочности при разрыве самой мембраны. Монтаж происходит на поверхности основания, влажность которого не имеет значения. После монтажа вертикальных элементов решение представляет собой монолитный эластичный кессон, в котором монтируется армирующий каркас и заливается бетон, а механическое сцепление с мембраной происходит уже под весом монолитной плиты».

На объекте в Екатеринбурге при участии концерна сначала был выполнен тестовый монтаж гидроизоляции на площади 500 кв. метров, а потом, после приемки заказчиком, произведены работы по всей площади фундамента первой очереди строительства в 6000 «квадратов».

Чиним дома

Юлия ПИЛИПЕЙКО

В Поморье реализуется второй трехлетний план капремонта МКД

В этом году в Архангельской области на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах потратят 1,89 млрд рублей. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе губернатора и правительства области. Всего в краткосрочную программу капремонта на 2018 год входят 624 МКД.

«Только в период с 1 по 19 июля 2018 года по краткосрочной программе региональным фондом капремонта приняты работы по 37 объектам в Архангельске, Северодвинске, Новодвинске, Коноше, Мирном, Няндоме, Котласе, поселках Вычегодский и Плесецк, в селе Малодоры Устьянского района и селе Холмогоры, а всего с начала года отремонтировано 239 многоквартирных домов, — рассказали в пресс-службе. — Больше всего работ из сдан-

ных в июле выполнено по внутридомовым инженерным системам горячего и холодного водоснабжения, водоотведения. Четыре объекта сданы с капремонтом систем теплоснабжения. С начала июля отремонтированы и приняты комиссией 11 крыш в Котласе, Архангельске, Северодвинске, два фундамента в Плесецке и Холмогорах, фасады двух домов — в Вычегодском». По словам заместителя директора областного Фонда капитального ремонта жилья Михаила Хабарова, план работы на 2018 год выполнен на 42%.

Программа по капремонту устаревшего жилья в Архангельской области рассчитана на 30 лет, до 2043 года. Ее реализация осуществляется путем выполнения трехлетних краткосрочных планов. Капитальному ремонту подлежат 13997 многоквартирных домов, на которых необходимо выполнить 109542 вида работ. В рамках предыдущего трехлетнего плана (2014-2016 годов) были завершены работы на 432 объектах, объем финансирования составил 960 млн рублей. В 2017 году в рамках краткосрочного плана (2017-2019 годов) было выполнено 680 видов работ на 445 объектах. Общая стоимость выполненных работ составит 1,24 млрд рублей.



Крыша многоквартирного дома в городе Новодвинске после капитального ремонта



МЕЖДУНАРОДНАЯ АССОЦИАЦИЯ
ФУНДАМЕНТОСТРОИТЕЛЕЙ



генеральный информационный партнер:

26-27 СЕНТЯБРЯ /18

МЕЖДУНАРОДНАЯ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

«СОВРЕМЕННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И СТРОИТЕЛЬСТВА ГИДРОТЕХНИЧЕСКИХ СООРУЖЕНИЙ»

Место проведения:
Москва, Крокус-Экспо, отель «Аквариум»
в рамках выставки ЭКВАТЭК-2018

www.fc-union.com info@fc-union.com
тел.: +7 (495) 66-55-014, моб.: +7 916 36-857-36

Сэкономить на процентах

Покупатели квартир «Урбан Групп» смогут перекредитоваться

Сергей НИКОЛАЕВ

Более 760 обращений по программе рефинансирования ипотечных кредитов поступило в АО «ДОМ.РФ» от дольщиков обанкротившейся «Урбан Групп». Как уточнили в пресс-службе компании, решения по обращениям принимаются по мере подачи заемщиками полного пакета необходимых документов, в том числе сведений о включении в реестр требований жилых помещений «Урбан Групп».

«Включение в реестр гарантирует получение жилья в соответствии с дорожной картой по восстановлению прав дольщиков, ранее утвержденной правительством РФ», — пояснили в ДОМ.РФ. В соответствии с федеральным законом «О банкротстве» заявления о включении в реестр требований должны быть поданы в течение трех месяцев со дня публикации извещения о банкротстве — до 21 октября 2018 года. На 15 августа такие заявления подали около 50% от общего количества участников долевого строительства.

Программа перекредитования ипотеки распространяется на все дома в шести недостроенных жилых комплексах застройщика: ЖК «Солнечная система», ЖК «Видный город», ЖК «Опалиха О3», ЖК «Митино О2», ЖК «Лайково» и ЖК «Лесобережный». Ставки по программе начинаются от 8,75% годовых и зависят от соотношения суммы кредита и стоимости предмета залога. Сумма кредита составляет от 500 тыс. рублей до 20 млн рублей — до 85% от стоимости предмета залога, срок — от 3 до 30 лет. Кроме того, заемщикам, у которых после 1 января 2018 года родился второй и (или) последующий ребенок, будет доступна льготная программа рефинансирования «Семейная ипотека» по сниженной ставке —

Справочно

■ В 2018 году планируется построить квартиры для почти 2500 дольщиков «Урбан Групп». Речь идет о домах № 7 в ЖК «Опалиха О3» (около 600 дольщиков), № 5 в ЖК «Солнечная система» (около 1100 дольщиков), № 7 в ЖК «Видный город» (около 400 дольщиков) и № 6 в ЖК «Митино О2» (около 400 дольщиков).



от 6% годовых. Сумма займа по этому продукту составляет от 500 тыс. рублей до 12 млн рублей — до 80% от стоимости предмета залога, а срок также — от 3 до 30 лет.

Заявку на рефинансирование можно подать в центре приема документов дольщиков в Москве и в аналогичных центрах в Подмосковье, расположенных по адресам: Ленинский район, г.п. Видное, ул. Святослава Рихтера; Красногорский район, с.

Опалиха, ул. Фруктовая, д. 69; Химки, ул. Германа Титова, д. 2, стр. 5. Также можно обратиться в центры ипотечного кредитования банка «Российский капитал» в Москве (Кутузовский проспект, д. 2/1, стр. 1А; ул. Семеновская набережная, д. 3/1, корп. 6; ул. Новый Арбат, д. 18 (Большая Молчановка, д. 21А). Заявки на рефинансирование принимаются в офисах партнеров ДОМ.РФ и через сайт госкомпании.

В списках значились

Сергей НИКОЛАЕВ

Дольщики «Урбан Групп» подают заявления о включении в реестр требований

В Москве открылся Центр приема документов, куда дольщики ГК Urban Group («Урбан Групп») могут обратиться с заявлениями о включении в реестр требований о передаче квартир. Ранее три таких центра начали действовать в Подмосковье. Как сообщили «СГ» в пресс-службе конкурсного управляющего Светланы Аглинишкене, на данный момент в центрах принято порядка 8500 заявлений от дольщиков, 120 участников строительства включены в реестр и получили соответствующие уведомления, которые являются законным документом, подтверждающим обоснованность требований на будущую жилплощадь.

В пресс-службе Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства уточнили, что московский центр расположен по адресу: Можайский Вал, владение 8, фойе офисно-административного комплекса Atlantic (метро «Киевская»). «Центр обладает высокой пропускной способностью, его площадь составляет 400 кв. метров, — отметили в Фонде. — Граждан принимают шесть сотрудников конкурсного управляющего (КУ). Здесь дольщики могут не только подать документы на включение в реестр, но и подать заявку на рефинансирование ипотеки».

Напомним, что прием документов от дольщиков ГК «Урбан Групп» осуществляется во всех действующих центрах представителями КУ по предварительной записи ежедневно с 10:00 до 19:00. Также можно направить документы по почте заказным письмом с описью вложения по адре-

су: 125319, г. Москва, а/я 10 для Аглинишкене Светланы Анатольевны. Такой способ подачи документов равнозначен подаче через центр.

В соответствии с законодательством КУ рассматривает требование дольщика в срок не более 30 рабочих дней с момента подачи заявления. За это время он проверяет полноту и подлинность представленных документов, а также подтверждает факт оплаты договора долевого участия и его регистрации в Росреестре. Участники строительства будут проинформированы о включении требований в реестр с помощью SMS. После этого дольщики могут получить оригинал уведомления в том центре, где сдавали документы, в порядке живой очереди. На 26-й рабочий день с момента подачи документов уведомление будет дополнительно отправлено по указанному в заявлении почтовому адресу. При обнаружении технических ошибок в уведомлении дольщикам необходимо обратиться к специалистам центра или на «горячую линию» Фонда защиты дольщиков — уведомление будет скорректировано и выдано заново.

Справочно

■ 9 июля 2018 года Арбитражный суд Московской области ввел конкурсное производство в компаниях-застройщиках «Урбан Групп»: ООО «Ваш город», ООО «Ивастрой», ООО «Хайгейт», АО «Континент проект», ООО «Экоквартал» сроком на один год. Конкурсным управляющим всех фирм является Светлана Анатольевна Аглинишкене. Согласно дорожной карте по восстановлению прав дольщиков, дома этих компаний должны быть достроены к 2022 году.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР НОРМИРОВАНИЯ
стандартизации и технической оценки
соответствия в строительстве
www.faufcc.ru

Цикл методических семинаров

Новое в техническом нормировании строительства

4 Практические вопросы применения строительных норм в области пожарной безопасности на этапе проектирования и экспертизы проектной документации

12 сентября 2018 г., Москва
Регистрация seminar@faufcc.ru

Рынок волнуется раз

Антон МАСТРЕНКОВ

Как повлияют изменения в законодательстве о долевом строительстве на цены квартир

Одним из главных вопросов, обсуждаемых в связи с изменениями законодательства о долевом строительстве, является цена квадратного метра. Принципиальная позиция властей известна: новая редакция 214-ФЗ призвана защитить интересы покупателей жилья и переложить риски на профессиональных участников рынка. Однако платой за безопасность дольщиков может стать рост цен на жилье, говорят девелоперы. Эта и другие проблемы обсуждались на состоявшемся недавно в Москве «круглом столе» «Девелопмент по новым правилам».

Участники рынка сходятся во мнении, что недавние поправки в законодательство радикально изменят правила ведения жилищного строительства в России. И далеко не все нововведения застройщикам нравятся. Многих из них опасаются, что теперь слишком большую роль на рынке начнут играть банки, а замещение бесплатных денег дольщиков на недешевые банковские кредиты приведет к росту цен. Так, по мнению президента ГК «Основа» Александра Ручьева, в ближайшем два-три года можно ждать значительного роста цен на новостройки. «Цены будут расти — это факт, застройщик будет закладывать всю нагрузку на собственный капитал в конечную цену жилья и в сокращение предложения, — заявил Ручьев. — Я думаю, что 30-40% в ближайшие 2-3 года — это тот показатель роста цены, на который мы выйдем». С такой оценкой согласился и директор по стратегическому развитию ФСК «Лидер» Павел Брызгалов. По его словам, рост цен мог бы быть и больше, если бы не спросовые ограничения. «Дальнейший рост (цен) ограничит низкая покупательская способность населения, — пояснил он. — Предпосылок к ее росту

нет, значит девелоперам придется искать внутренние ресурсы для улучшения бизнес-моделей».

В ходе «круглого стола» представители бизнеса высказали единое мнение — рынок недвижимости трудно будет переходить на новые правила, и сокращение объемов строительства жилья неизбежно. Выход из ситуации девелоперы видят в «оптимизации» процессов управления строительным процессом, что может привести к сокращениям персонала и изменениям в «структуре производства», например, перекошу в сторону панельных домов, которые возводятся намного быстрее своих монолитных аналогов.

Со своей стороны, представители властей уверены, что изменения на рынке не будут критическими. По их логике, в цене на жилье много составляющих, которыми можно управлять: это и стоимость стройматериалов, и плата за подключение к коммунальной инфраструктуре, и соблюдение правил землепользования и застройки. А, следовательно, изменения в законе не должны напрямую влиять на цену квартир. Подвижки в строительной отрасли, связанные с переходом на проектное финансирование, безусловно, скажутся на ситуации, но не обрушат рынок. Руководитель департамента развития новых территорий Москвы Владимир Жидкин, принимавший участие в дискуссии, считает, что рост цен на строящееся жилье в обозримом будущем не будет таким драматическим, как думают представители бизнеса. «У потенциальных покупателей просто нет возможности выдержать рост цены на 20-30%, — заявил он. — По таким ценам никто не сможет купить. Рост, по нашим оценкам, возможен, но лишь в коридоре 10%, максимум 15%».

Недавно аналогичную точку зрения высказывал и глава столичного Стройкомплекса Марат Хуснуллин. «Определенные трудности из-за нововведений, конечно, будут, но они преодолимы, — сказал он. — Никто не собирается сворачивать свою деятельность на рынке, тем более, потенциал возможных проектов большой. Так что мы не прогнозируем краха рынка».



Глава Москомстройинвеста Константин Тимофеев, комментируя ситуацию, напомнил и о том, что в последние годы был создан значительный задел на строительство жилья еще по старым правилам. «По нашим оценкам, в ближайшие год-два резких колебаний цен на жилье из-за новых правил долевого строительства не стоит ожидать», — заявил Тимофеев.

Кроме того

В ходе дискуссии представители строительного бизнеса отмечали, что сегодня у многих крупных банков, из тех, что способны финансировать стройку, есть свои дочерние или аффилированные строительные компании. В связи с этим некоторые девелоперы опасаются, что именно эти структуры будут пользоваться режимом наибольшего благоприятствования и получат доступ к банковскому кредитованию в ущерб конкурентам. Неаффилированных с банками застройщиков ждут, по мнению ряда экспертов, непростые времена.

Вас сопроводить?

Сергей НИКОЛАЕВ

Банки включаются в новую схему регулирования жилищного строительства

На новую схему работы с девелоперскими проектами предстоит перейти не только застройщикам, но и банкам. Согласно вступившим в июле поправкам, застройщики обязаны до сентября открыть расчетные счета на каждую компанию, которая возводит дома с привлечением денег дольщиков. В списке уполномоченных кредитных учреждений более 50 банков, однако готовы работать по-новому менее десяти.

На днях к обслуживанию девелоперов по новым правилам приступил Альфа-Банк. «Для открытия спецсчета необходимы минимум документов и заявление о присоединении, — сообщила руководитель направления дирекции расчетного бизнеса Альфа-Банка Екатерина Шульгина. — Действующие клиенты могут просто перевести в специальный режим уже имеющийся счет без посещения банка».

Сопровождение спецсчета полностью переведено в электронный формат. Отправляя платеж в привычной системе «клиент-банк», застройщик должен прикрепить подтверждающие документы в виде сканов,

заверенных электронной цифровой подписью. Платежи, соответствующие критериям 214-ФЗ, исполняются не позднее следующего дня.

В банке напомнили, что в числе запрещенных операций — покупка ценных бумаг, предоставление ссуд и займов, обеспечение обязательств третьих лиц. Кроме того, банк отклоняет нецелевые платежи, которые не соответствуют подтверждающим документам или превышают установленные законом лимиты по размеру авансов (не более 30% проектной стоимости) и административным расходам (не более 10-20% проектной стоимости в зависимости от вида консолидированной отчетности застройщика). По словам Екатерины Шульгиной, у банка есть все необходимые средства для контроля расходных операций застройщиков. Стоимость услуг по сопровождению деятельности застройщика не будет превышать 5 тысяч рублей в месяц.

Ранее о предоставлении застройщикам новых услуг, в том числе банковского сопровождения расчетных счетов и счетов эскроу, проектного финансирования или кредитования при использовании спецсчетов, объявили Сбербанк, банк «Российский капитал» (100% принадлежит АО «ДОМ.РФ»), Газпромбанк, банк «Санкт-Петербург».

Справочно

Напомним, что в начале августа правительство РФ утвердило требования к уполномоченным банкам, осуществлять деятельность по банковскому сопровождению застройщиков и работу по счетам эскроу. Банки должны соответствовать ряду критериев, среди которых наличие универсальной лицензии, участие в системе обязательного страхования вкладов физических лиц в банках РФ и др. Кроме того, банк обязан иметь рейтинг не ниже уровня «А-(RU)» по национальной рейтинговой шкале рейтингового агентства Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА). Перечень уполномоченных банков доступен на официальном сайте ЦБ РФ.

ПРИГЛАШЕНИЕ

НЕДВИЖИМОСТЬ 2018

ОТ ЛИДЕРОВ

27 – 30 СЕНТЯБРЯ

ГОСТИНЫЙ ДВОР Москва, ул. Ильинка, д. 4

ЯРМАРКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Время работы: 11:00 - 19:00

Приглашение действительно на 1 лицо. Дает право бесплатного входа во время работы выставки

АКЦИИ И СКИДКИ ДО 20%
НА НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ

29 – 30 сентября
ФЕСТИВАЛЬ НЕДВИЖИМОСТИ
АКЦИИ И СКИДКИ
ОТ ЗАСТРОЙЩИКОВ
КОНКУРСЫ И РОЗЫГРЫШИ

**БОЛЕЕ 200 ЗАСТРОЙЩИКОВ,
АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ И БАНКОВ**

КВАРТИРЫ ДО 1,2 МЛН. РУБ.

ДЕТСКИЙ ГОРОДОК
Анимационная программа для ваших детей

**120 БЕСПЛАТНЫХ СЕМИНАРОВ
ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ ЖИЛЬЯ И РИЭЛТОРОВ:**

#недвижимостьотлидеров
www.exporealty.ru

- Оценка недвижимости
- Налоги и оформление
- Недвижимость – источник дохода
- Ипотечные предложения банков
- Государственные и городские социальные программы
- Бесплатные консультации, помощь в сложных вопросах

Вся недвижимость Москвы и Московской области

ЖИЛЬЕ

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Год назад, 21 августа 2017 года, в Ростове-на-Дону случился крупнейший в истории пожар, охвативший жилые дома в районе Театрального спуска. В результате пожара один человек погиб, девять жителей были госпитализированы. Позднее специалисты департамента ЖКХ и энергетики Ростова совместно с государственной жилищной инспекцией Ростовской области и МУП технической инвентаризации и оценки недвижимости провели обследования жилых помещений, поврежденных в результате пожара. В результате этого обследования были найдены основания для признания непригодными для проживания 163 строений.

Спустя несколько месяцев после пожара депутаты Законодательного собрания Ростовской области приняли закон о выплате пострадавшим компенсаций на приобретение жилья. 260 млн рублей на эти цели выделило правительство Российской Федерации, еще 131 млн рублей — городская администрация Ростова.

По данным городских властей, к настоящему времени рассмотрены заявки на получение мер помощи от 200 семей, 174 заявления подлежат удовлетворению. Всего на приобретение нового жилья для семей погорельцев будет потрачено 346,5 млн рублей. Для 160 семей (346 человек) жилье уже приобретено.

Кроме того, по информации департамента социальной защиты населения Ростова-на-Дону, гражданам, пострадавшим в результате пожара 21 августа 2017 года из бюджетных и внебюджетных средств в качестве помощи выплачено 35,3 млн рублей, в том числе из резервного фонда правительства Ростовской области 21 млн рублей (702 человека получили по 30 тысяч рублей) и из внебюджетных средств города Ростова-на-Дону 14,26 млн рублей (713 человек получили по 20 тысяч рублей). Семье погибшего при пожаре В. Лавренова за счет бюджетных

Пейзаж после пожара

Спустя год после ЧП почти все пострадавшие получили помощь



Губернатор Ростовской области Василий Голубев беседует с жителями пострадавших от пожара домов (август 2017 года)

средств единовременно выплатили 1,5 млн рублей.

В ходе расследования обстоятельств пожара выяснилась еще одна интересная деталь. Доля застрахованного жилья в Ростове и области не превышает 3% и является, по данным Всероссийского союза страховщиков, одной из самых низких в стране. Только один (!) пострадавший из зоны возгорания заранее застраховал свое жилье. Незадолго до пожара житель Чувашского переулка оформил полис на 1 млн рублей. За прошедший год ситуация в этом отношении никоим образом не изменилась.

Напомним, что сразу после ЧП пред-

ставители горадминистрации объявили о том, что ни новое жилищное строительство, ни восстановление сгоревших построек в районе Театрального спуска вестись не будет. Это нашло отражение в соответствующем решении Городской думы Ростова-на-Дону. Согласно этому документу, территория, где произошел пожар, будет зоной общественно-культурного назначения. Здесь будет устроена пешеходная зона, построят детский сад, школу и Театр кукол. Театральный спуск планируют превратить в эспланаду, которая соединит улицы Большую Садовую и Береговую. Ее продолжением должна стать канатная дорога, которая протянется от правого берега Дона на Зеленый остров и дальше на левый берег. В створе Чувашского и Краснофлотского переулков проведут двухполосную дорогу, которая должна разгрузить существующие магистрали. Однако часть территории по-прежнему находится в собственности погорельцев. По словам главного архитектора Ростова Романа Илюгина, после окончания работы над проектом застройки муниципалитет получит возможность проводить мероприятия по изъятию земельных участков путем выкупа.

Кроме того

Сразу после пожара жители пострадавшего района обвиняли в поджоге «риэлторов», которые якобы хотели «очистить» территорию для нового строительства. 21 августа этого года Следственный комитет по Ростовской области сообщил, что во время расследования уголовного дела были допрошены свыше 700 потерпевших и 650 свидетелей. Версия об умышленном поджоге не нашла своего подтверждения. Как утверждают в СК, причиной пожара могло стать короткое замыкание, а быстрому распространению огня способствовали плотная застройка, особенности рельефа, жаркая погода и сильный ветер. Известно также, что завершается расследование уголовных дел в отношении трех должностных лиц, которые могут быть причастны к пожару. Бывшему заместителю главы администрации Пролетарского района Ростова инкриминируют халатность. По версии следствия, чиновница не организовала контроль за выявлением всех мест несанкционированного размещения отходов и свалочных очагов, очистку и уборку территории. Кроме того, обвиняемыми по статьям «Причинение смерти по неосторожности» и «Уничтожение или повреждение имущества по неосторожности» проходят начальник Восточного РЭС филиала «Донэнерго» и старший мастер производственного участка. По мнению следователей, именно нарушения правил эксплуатации электроустановок привели к возникновению пожара и смерти местного жителя.

С поправкой на закон

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Продажи жилья в Северной столице выросли в полтора раза

В Санкт-Петербурге поставлен рекорд — за I полугодие 2018 года продажи «первички» в новостройках выросли в 1,5 раза. Всего было реализовано 2,3 млн кв. метров жилой недвижимости. Аналитики даже заговорили о «петербургском феномене» — жилья в Северной столице продается существенно больше, чем в других регионах страны. Ситуация, которая сейчас сложилась на рынке, не может не радовать девелоперов. Так, группа «Эталон» реализовала на 27% больше недвижимости в денежном выражении, чем в I полугодии 2017 года. У «Группы ЛСР» заключено на 36% больше контрактов. У Setl City продажи в денежном выражении выросли на 12%. «Главстрой-СПб» за шесть месяцев этого года продал площадей на 38% больше по сравнению с аналогичным периодом прошлого. Директор по продажам АО «Строительный трест» Сергей Степанов отмечает, что за январь-июнь 2018 года общий объем реализации недвижимости компании в денежном выражении увеличился на 26% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил

2,3 млн кв. метров

жилой недвижимости было продано в Санкт-Петербурге за I полугодие 2018 года

5,56 млрд рублей. Об увеличении продаж сообщают и в «Полис Групп». Некоторые застройщики сообщают, что спрос на их новостройки увеличился почти на 40%.

Драйвером роста спроса выступает ипотека. По данным ДОМ.РФ, объем выданных ипотечных кредитов в России с января по май вырос до 1,08 трлн рублей, это на 75% больше, чем в I полугодии 2017 года. В Петербурге ипотечная динамика в первом квартале еще выше — прирост по сравнению с тем же периодом прошлого года составил 87%. В июне спрос на ипотечные кредиты продолжал расти и составил 250 млрд рублей. Средняя ставка по ипотеке к началу июня составляла 9,66%, что почти на 2 п.п. ниже, чем год назад. Банки в свою очередь обещают, что готовы снижать ставки и дальше. Ожидается, что к концу 2018 года средняя ставка по ипотеке упадет ниже 9%, а к концу 2019-го составит

уже 8%. На фоне растущего объема средний размер кредита увеличился до 2,5 млн рублей. Доступные кредиты стали причиной смещения спроса в сторону более комфортных форматов — вместо студий на первое место по продажам вышли компактные двух- и трехкомнатные квартиры.

Всего, по данным КЦ «Петербургская недвижимость», в I полугодии 2018 года в продаже находились свыше восьмидесяти объектов площадью 2,2 млн кв. метров, или около 51,5 тыс. квартир.

По словам руководителя КЦ «Петербургская недвижимость» Ольги Трошевой, в целом ситуация на петербургском рынке недвижимости сейчас выглядит достаточно оптимистично. Однако мнения относительно того, будет ли иметь продолжение «петербургский феномен», расходятся. Одни эксперты считают, что продажи жилья в Северной столице будут расти и дальше. Ведь начало и середина лета — это сезон отпусков, когда клиенты уезжают из города, а вторая половина и конец года традиционно считаются «пиковыми» периодами покупательской активности. Другие полагают, что всплеск покупательской активности был связан со вступлением в силу поправок в 214-ФЗ. Это заставило многих, кто думал о новой квартире, быстрее принимать решение.

Продается и покупается

Сергей НИКОЛАЕВ

В столице зафиксировано рекордное число сделок с жильем

За январь-июль 2018 года управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Москве зарегистрировало 53617 договоров долевого участия (ДДУ), что на 47% больше, чем за тот же период прошлого года (36367 договоров). Об этом «СГ» сообщил в пресс-службе ведомства, уточнив, что в июле заключено рекордное число ДДУ — 8750, что на 14,5% больше, чем месяцем ранее, и на 64% больше, чем в июле 2017 года.

Кроме того, в управлении сообщили, что с января по июль в столице зафиксированы 46562 ипотечные сделки против 26690 за аналогичный период 2017 года. Прирост составил 74,5%. В июле зарегистрированы 8693 сделки с ипотекой, что на 17% больше, чем в июне, и на 74,5% выше показателей июля минувшего года.

Положительная динамика, по информации ведомства, зафиксирована и на вторичном рынке столицы. С начала года Росреестр по Москве зафиксировал 81482 перехода прав по договорам купли-продажи (мены) жилья (из них в июле — 13270), что на 25% больше, чем за первые семь месяцев 2017 года.

«Вопреки летнему спаду деловой активности, столичный рынок недвижимости продолжает ставить рекорды по ипотечным сделкам и ДДУ на объекты жилого и нежилого назначения, — говорит руководитель Росреестра по Москве Игорь Майданов. — Безусловное влияние на такой рост оказывает как государственное регулирование — в первую очередь доступность ипотеки и защита участников долевого строительства, — так и застройщики, насыщающие рынок необходимым объемом предложений».



Оксана САМБОРСКАЯ

Выбор квартиры в новостройке — сложный процесс. При покупке должно совпасть множество составляющих: местоположение, наличие нужного типа квартир, объектов социальной инфраструктуры и, конечно, комфортные финансовые условия сделки. Чаще всего в офисах продаж, расположенных на территории выбранного объекта, будущего покупателя сразу окружают представители нескольких риэлторских компаний. Они обещают уладить все вопросы на месте. Но нужен ли при покупке посредник или надежнее приобрести квартиру напрямую у застройщика?

В пользу варианта с посредником есть свои доводы. Как поясняет управляющий партнер компании «Метриум», участник партнерской сети CBRE Мария Литинецкая, если покупатель находится «в поиске» и не знает, с чего начать, то стоит обратиться к риэлтору. Именно он сравнит десятки проектов, объяснит, почему один дороже, а другой — дешевле, оценит инвестиционный потенциал. Иными словами, риэлтор консультирует не в рамках одного комплекса, а дает возможность выбора, формируя целостную картину для клиента.

Без посредников

Когда выгоднее покупать жилье напрямую у застройщика

Однако в наш цифровой век, когда поиск в интернете стал рутинным делом, оценить рынок в общем не так уж и сложно. Поэтому, если вы в принципе определились с застройщиком, то есть много аргументов за то, чтобы приобретать недвижимость у девелопера. От него можно получить самую актуальную информацию о проекте. Кроме того, обычно офисы продаж находятся рядом со стройплощадками, то есть можно увидеть стройку воочию. Не стоит забывать и о скидках, которые можно получить, обратившись напрямую в строительную компанию. В условиях высокой конкуренции на рынке размер дисконта может достигать от 5 до 20%!

Отдельно стоит сказать о том, что девелоперы связывают тесные «ипотечные» взаимоотношения с банками и другими финансовыми институтами. Это особенно актуально, так как сегодня при покупке первичного жилья часто используют именно кредитные средства. Все крупнейшие застройщики работают с лидерами рынка ипотеки, которые, в свою очередь, постоянно разрабатывают новые и совершенствуют существующие инструменты покупки новостроек. Например, банк ВТБ в прошлом году запустил пилотный проект электронной регистрации ипотечных сделок. Сервис позволяет клиенту банка при покупке квартиры в строящемся доме зарегистрировать договор участия в долевом строительстве (ДДУ) без посещения Росреестра.

Присутствие на объекте Сбербанка снимает для покупателя сразу несколько вопросов. Выдавая аккредитацию жилым комплексам, то есть соглашаясь выдавать ипотеку по объекту, банк досконально проверяет застройщика на соблюдение требований 214-ФЗ о долевом строительстве жилья. При соблюдении всех необходимых условий объект может по-

пасть в систему «Домклик» — сервис, который позволяет найти недвижимость от застройщиков в любом городе и получить кредит на ее покупку. Удобство заключается в том, что «в одном окне» можно совершить все необходимые действия — от подачи заявки на ипотеку до отправки документов по сделке на госрегистрацию.

Еще одно предложение Сбербанка — сервис безопасных расчетов (СБР). Это удобный способ безналичных расчетов между покупателем и продавцом недвижимости. Сервис позволяет клиенту не приезжать в офис банка для оплаты ДДУ, достаточно просто разместить денежные средства на спецсчете в банке и подписать договор в офисе продаж девелопера. При этом воспользоваться услугой могут как ипотечные заемщики, так и те, кто не берет кредит.

Пилотный проект по безопасным безналичным взаиморасчетам недавно запущен ГК «МИЦ», которая входит в пул основных отраслевых партнеров Сбербанка (компания имеет статус «Платиновый партнер» банка по итогам сотрудничества за I полугодие 2018 года). В августе в рамках проекта состоялась первая сделка: по договору участия в долевом строительстве без ипотечного кредита с полной оплатой было приобретено жилье в ЖК «Новоград Павлино». Аналогичная возможность теперь есть и у тех, кто решил купить квартиру в недавно аккредитованных корпусах № 5 и № 6 в другом проекте ГК «МИЦ» — ЖК «Кленовые аллеи». «У нас долгие и уверенные отношения со Сбербанком, поэтому наши клиенты получают максимально выгодные ипотечные предложения», — отмечает коммерческий директор ГК «МИЦ» Дмитрий Усманов. — Обращаясь к нам напрямую, клиент получает шанс приобрести квартиру на специальных условиях».

ЖИТЬ ПО ВОЗМОЖНОСТЯМ

Оксана САМБОРСКАЯ

Покупатели недвижимости выбирают квартиры поменьше и подешевле

Статистика, которую собирают застройщики и риэлторские компании, говорит о том, что за последний год значительно вырос спрос на небольшие квартиры. Связано это, в первую очередь, с экономической ситуацией — реальные доходы населения практически не растут.

По данным компании «МИЭЛЬ-Новостройки», в I квартале 2018 года средняя площадь приобретаемой квартиры уменьшилась по сравнению с тем же периодом 2017 года на 10% — с 57,8 кв. метра до 52 кв. метров. Как отмечает генеральный директор компании Наталья Шаталина, снижение ставки по ипотеке и различные акции от застройщиков в виде скидок и рассрочек помогают поддержать спрос, но отсутствие роста доходов не позволяет людям приобрести более просторное жилье.

Генеральный директор агентства недвижимости «Бон Тон» Наталья Кузнецова отмечает, что уменьшение средних площадей затронуло не только рынок стандартного жилья, но и более дорогие сегменты. Если сравнить с 2014 годом, то средняя площадь лотов в комфорт-классе уменьшилась с 61 кв. метра до 55 кв. метров в 2018 году, или почти на 10%. А по сравнению с прошлым годом метраж в «стандарте» сократился на 7,5%, в комфорте — на 3,6%, в бизнесе — на 4,3%.

На этом фоне растет популярность совсем небольших квартир-студий. Этот формат пользуется спросом из-за минимального «ценника». Сегодня достаточно относительно небольшой суммы, чтобы стать обладателем собственной недвижимости, пусть и весьма компактной. Благодаря студиям жилье в столице стало доступнее, особенно для покупателей в возрасте до 30 лет — студентов, молодых пар, начинающих совместную жизнь отдельно от родителей, а также тех, кто приехал в столицу из других регионов и решил



52

кв. метра

составила средняя площадь приобретаемой квартиры в I квартале 2018 года (данные компании «МИЭЛЬ-Новостройки»)

обзавестись стартовым жильем. Иногда, говорит Наталья Кузнецова, студии покупают «на будущее» — то есть для детей, которые еще несколько лет будут жить вместе с родителями. А чтобы жилье не простаивало, его сдают в аренду. Кроме того, дополнительная квартира может рассматриваться в качестве источника для небольшой прибавки к пенсии. Это весьма актуально с учетом обсуждаемого повышения пенсионного возраста. Важно и то, что при покупке студии платежи по ипотеке оказываются вполне комфортными, так как небольшая цена квартиры предполагает и сравнительно небольшой кредит.

По подсчетам компании «Метриум», в I полугодии 2017 года распределение сделок по комнатности в Мо-

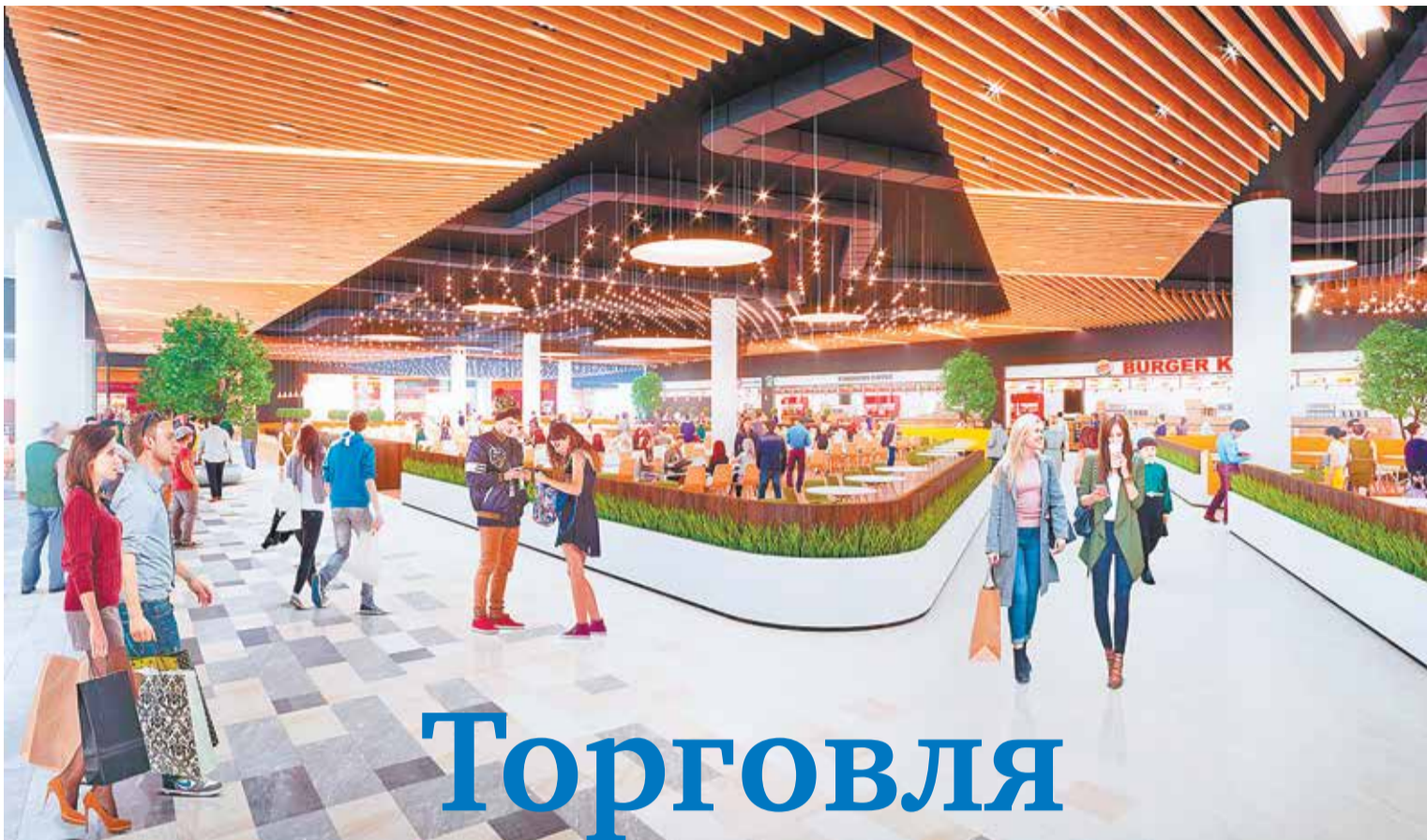
ске было следующим. На студии пришлось 5% сделок, однокомнатные квартиры — 37%, двухкомнатные — 37%, трехкомнатные — 18%, многокомнатные — 3%. В I полугодии 2018 года структура немного изменилась. Студии заняли 7% сделок с жильем (+2 п.п.), однокомнатные квартиры — 36% (-1 п.п.), двухкомнатные — 34% (-3 п.п.), трехкомнатные — 19% (+1 п.п.), многокомнатные — 4% (+1 п.п.). Если же брать не только квартиры, но и апартаменты, то тогда на долю студий (проданных лотов до 30 кв. метров) в I полугодии 2018 года пришлось 9,2% всех договоров долевого участия, заключенных физическими лицами. В результате высокого спроса количество студий в продаже снизилось с начала года сразу на 8% — до 3,3 тысячи. «Востребованность студий однозначно связана с их минимальным бюджетом», — считает управляющий партнер компании «Метриум», участник партнерской сети CBRE Мария Литинецкая.

Связь между недостатком денег у населения и средним размером приобретаемой квартиры подтверждает и статистика по формам оплаты. Замечнее всего, по данным «МИЭЛЬ-Новостройки», уменьшилась средняя площадь квартир, приобретенных со 100-процентной оплатой, — на 14% (с 61,3 кв. метра в I квартале 2017 года до 52,6 кв. метра в I квартале 2018 года). Средняя площадь квартир, купленных с помощью ипотечного кредита, сократилась на 12% и составила по итогам I квартала 2018 года 55,3 кв. метра (против 62,8 кв. метра в I квартале прошлого года). Наименьшее снижение средней площади отмечено в сегменте квартир, которые приобретались в рассрочку, — всего на 2% (с 49,4 кв. метра в I квартале 2017 года до 48,3 кв. метра в I квартале 2018 года).

Цитата в тему

Небольшие квартиры покупают и молодые как стартовое жилье, и пожилые как источник дополнительного дохода после выхода на пенсию

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Торговля на минимуме

Ввод новых торговых площадей в 2018 году будет самым низким за последние десять лет

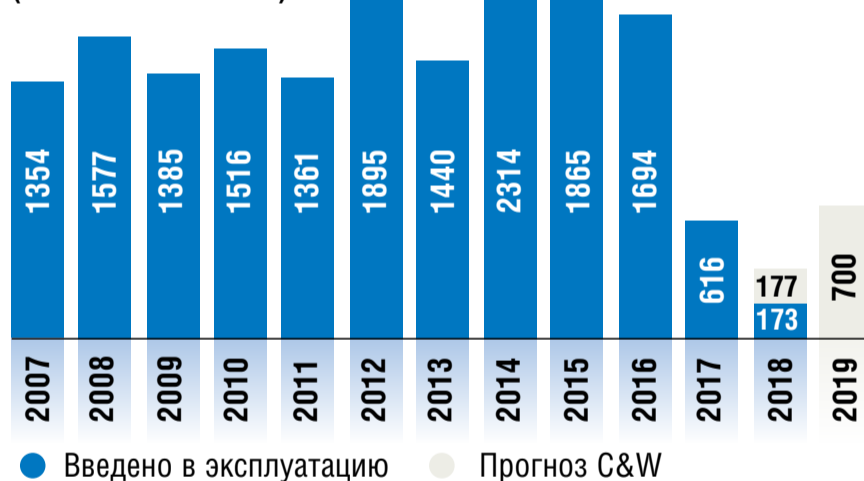
Татьяна ДИВИНА, старший директор департамента исследований и аналитики Cushman & Wakefield

Текущее состояние и прогнозы на будущее рынка недвижимости невозможно рассматривать в отрыве от общественных и политических событий в стране. Рост реальных доходов населения (впервые за пять лет) и ВВП (выше прошлого года) способствует тому, что результаты текущего года на рынке коммерческой недвижимости будут лучше, чем в предыдущие годы. Эффект от ЧМ по футболу может оказаться пролонгированным. Успешный опыт проведения мундиала может оказать положительное влияние на гостиничный сегмент (рост туристического потока, особенно при условии более лояльного



Татьяна Дивина

ЕЖЕГОДНЫЙ ВВОД НОВЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ, РОССИЯ (ВКЛЮЧАЯ МОСКВУ)



визового режима) и стимулировать развитие уличной торговли не только в столице, но и в других крупных городах страны. Однако в среднесрочном плане прогнозы не столь оптимистичны. Уже в следующем году мы, скорее всего, увидим заметное снижение темпов роста во всех сферах экономики.

В II квартале 2018 года рынок торговой недвижимости получил новые «вводные». Рост НДС до 20% и потенциальное повышение пенсионного возраста снова ставят потребительский рынок под давление. А возможное повышение подоходного налога окажет мультиплицирующий эффект на рост цен. На фоне низких темпов роста доходов это приведет к новому пересмотру потребительской модели — покупатели будут менять структуру расходов, переходить к экономному потреблению. Долгосрочные стратегии будут перефокусированы на увеличение накоплений, вложений в покупку недвижимости, чтобы обеспечить себе более уверенную жизнь в предпенсионном возрасте.

Три года сжатия потребительского рынка, заметное снижение объемов кредитования сегмента розничной торговли и сокращение торговыми сетями программ экспансии привели к тому, что размеры новых площадей в торговых объектах, выводимых на рынок в этом году, минимальны. В I полугодии 2018 года в России было открыто шесть торговых центров общей арендуемой площадью 173 тыс. кв. метров. Крупнейшим открытием в этом году стал ТЦ «Каширская Плаза» (GLA 71 тыс. кв. метров) (на фото), расположенный в Москве, больше крупноформатных торговых центров к вводу в текущем году не ожидается. Многие проекты, запланированные к вводу в текущем году, были отложены, так что прогноз по годовому вводу новых площадей был пересмо-



Вера Зименкова

Берут последнее

Доля вакантных площадей на рынке офисной недвижимости сокращается на фоне низких объемов ввода

Вера ЗИМЕНКОВА, региональный директор департаментов услуг для арендаторов и офисной недвижимости Colliers International

Объем офисов классов А и В+/-, введенных в эксплуатацию в Москве в I полугодии, составил 39,4 тыс. кв. метров. Несмотря на то, что это больше, чем за тот же период прошлого года (21,1 тыс. кв. метров), показатель ввода остается одним из самых низких за по-

следние пять лет. Всего по итогам 2018 года девелоперы планируют ввести в эксплуатацию порядка 307 тыс. кв. метров площадей. Однако в последнее время они зачастую корректируют свои планы и откладывают открытие новых объектов на более поздний срок. Поэтому не исключено, что годовой показатель ввода будет самым низким после 2016 года.

Несмотря на низкие объемы ввода и сокращение предложения качественных

офисов, собственники бизнес-центров пока предлагают выгодные коммерческие условия. Этим активно пользуется бизнес, вполне адаптировавшийся к новым реалиям, компании оптимизируют условия аренды и улучшают качество офиса.

Всего с начала года покупатели и арендаторы «забрали» с рынка около 660 тыс. кв. метров. Это сопоставимо с уровнем спроса в прошлом году и примерно на 20-80% больше, чем за тот же период 2014-2016 годов. Кто же эти арендаторы и покупатели, забирающие последнее с рынка? В первую очередь, это российские компании — таковых 81%. Наиболее активны ресурсодобывающие и IT-компании, а также ритейлеры и представители фармацевтики и биомедицины. Как уже отмечалось выше, речь идет чаще всего о переезде из старого офиса в новый с улучшением условий. В то же время иностранцы предпочитают не переезжать, а продлевать договоры на новый срок. В общем объеме сделок по пересогласованию и продлению договоров аренды на зарубежные компании приходится 90%.

На фоне низких объемов нового строительства к концу года произойдет дальнейшее снижение доли вакантных площадей в Москве и Московской области до минимального с 2013 года уровня —

8,9%, однако уровень вакантных площадей в офисах, расположенных в Новой Москве, будет выше. По итогам I полугодия 2018 года вакантность в Новой Москве составила 21,6%, что выше, чем в среднем по рынку (на 12,6 п.п.) и чем в среднем по офисам, расположенным за МКАД (на 3,8 п.п.).

Чего ждать рынку в будущем? На фоне дефицита качественных проектов и ограниченного нового строительства возможен рост ставок по итогам 2018 года — примерно на 10%. Так, во II квартале ставки аренды в Центральном деловом районе и в ММДЦ «Москва-Сити» уже увеличились на 2%.

Также компании стали активнее покупать офисные площади — общий объем таких сделок составил 78,3 тыс. кв. метров, что на 35% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Как и год назад, чаще всего приобретают офисы площадью до 500 кв. метров. Поскольку стоимость продаж по-прежнему не корректируется вверх, то в ближайшей перспективе мы можем увидеть увеличение подобных сделок.

Российские компании продолжают оставаться основными драйверами спроса на офисы — в среднесрочной перспективе мы увидим переезды в более просторные офисы и консолидацию своих подразделений.

КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ С ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В I ПОЛУГОДИИ 2018 ГОДА

КОМПАНИЯ	БЦ	АДРЕС	ТИП СДЕЛКИ	ПЛОЩАДЬ, М²
Аэрофлот	Альфа Арбат Центр	Арбат ул., д. 1	Аренда	18 450
Банк «ЗЕНИТ»	Лотос	Одесская ул., д. 2	Покупка	12 830
Ozon	Башня на Набережной	Пресненская наб., д. 10	Аренда	11 220
X5 Retail Group	Оазис	Коровий Вал ул., д. 5	Аренда	9 700
Банк «Российский капитал»	Воздвиженка Центр	Воздвиженка ул., д. 10/2	Аренда	7 180
АО «Стройтрансгаз»	Квадрат	Верейская ул., д. 11	Аренда	4 860
Wildberries	Куликовский	Ленинская слобода ул., д. 26	Аренда	4 580

Источник: Colliers International

трен в меньшую сторону — вместо в 500 тыс. кв. метров мы ожидаем открытие порядка 350 тыс. кв. метров торговых площадей. Это самое низкое значение за последние 10 лет и почти в два раза меньше результата прошлого года. В следующем году мы ожидаем ввод 600-700 тыс. кв. метров торговых площадей в целом по России, примерно такие же объемы будут вводиться в последующие два-три года.

Москва и другие крупные города продолжают оставаться приоритетными направлениями для девелоперов. Из 2 млн кв. метров, которые на данный момент находятся на стадии строительства, половина расположена в городах с населением более 1 млн жителей. В свою очередь почти половина этого объема (43%) реализуется в Москве.

Несмотря на это, и в столице вводимые объемы новых площадей остаются рекордно низкими. В прошлом году было введено 135 тыс. кв. метров (на 65% меньше, чем за предыдущий период). В этом году мы ожидаем порядка 130 тыс. кв. метров. В 2019 году теоретически может произойти почти двукратное увеличение строительных объемов — 230 тыс. кв. метров. Но следует помнить, что основной объем нового строительства приходится всего лишь на два крупных проекта — ТЦ «Саларис» в Новой Москве (GLA 105 тыс. кв. метров) и торговую составляющую парка развлечений «Остров Мечты» (70 тыс. кв. метров). Если хотя бы один из них будет перенесен на более поздний срок, объем ввода может уменьшиться почти вполнину.

Кроме Москвы и Московской области строительство торговых объектов ведется в 30 городах России, но только в двух из них объем текущего строительства превышает 100 тыс. кв. метров. В 25 городах строится менее 50 тыс. кв. метров. Цикл девелопмента объектов коммерческой недвижимости увеличивается. Почти половина объектов, заявленных к вводу в следующем году, находится в процессе девелопмента более 5 лет. Скорее всего, не все из них выйдут на рынок в заявленные сроки и могут быть перенесены на более поздние даты.

В ближайшие годы темпы ввода новых торговых площадей будут оставаться умеренными. Будут достраиваться единичные крупные проекты, постепенно заполняться ниша небольших районных центров.



Татьяна Веллер

С крупным счетом

Чемпионат мира по футболу «выиграли» московские отели

Татьяна ВЕЛЛЕР, руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL

Как и ожидалось, первая половина 2018 года на гостиничном рынке России прошла под знаком чемпионата мира по футболу. Объем ввода в стране в целом оказался рекордным, при этом львиная доля открытий состоялась именно в городах, где проходили матчи мундиаля. Однако с

даж, принимавших ЧМ-2018, появилось 2,3 тыс. номеров, или почти 90% из всего нового объема номерного фонда.

Лидером по открытиям стал столичный регион (Москва и Московская область), здесь фонд пополнился 1,1 тыс. брендированных номеров. Второе место занял Санкт-Петербург (539 номеров), третье — Самара (195 номеров) благодаря открытию одного отеля — Lotte.

Крупнейшими открытиями начала года стали «DoubleTree by Hilton Внуково» на 432 номера — первый брендированный отель в аэропорту Внуково, «Holiday Inn Express Садовая» на 244 номера в Санкт-Петербурге и уже упоминавшийся первый Lotte в Самаре.

Кроме того, в этом году мы ожидаем возвращения на российский рынок немецкого оператора Pentahotel, под управлением которого откроется гостиница в проекте The Book компании Capital Group на Новом Арбате.

Несмотря на значительное увеличение гостиничного предложения в Москве, столичный рынок продолжает демонстрировать положительную динамику операционных показателей. Загрузка по итогам I полугодия достигла рекордного уровня — 72% против 69% годом ранее. Наиболее загруженными были отели верхнего сегмента (аналог 4 «звезд»), где с января по июнь было продано 78% номеров. В июне — первом месяце чемпионата мира — загрузка столичных отелей в среднем приблизилась к 89%, с максимальным уровнем в верхнем пределе среднего сегмента (3+ «звезд») — 92%.

А вот Петербург «недополучил» гостей. Возможно, «нефутбольные» туристы предпочли избежать посещения города в период чемпионата мира, тогда как болевщицкого спроса оказалось недостаточно для того, чтобы компенсировать потери. В результате в первый месяц лета петербургские отели были загружены на 69% против 81% годом ранее и 88% в 2016 году. Лучшую заполняемость показали отели верхнего сегмента — 85%. В результате по итогам полугодия загрузка в Северной столице составила менее 55%.

А вот цены росли в обеих столицах. В Москве в июне ADR (средний тариф) увеличился почти в три раза и достиг невиданных 21 тыс. рублей в среднем по рынку (75 тыс. рублей — более 1 тыс. евро в люксе!). Петербург прибавил лишь 5% — до 14,6 тыс. рублей, здесь сработал эффект высокой базы: в предыдущие годы тариф был и без того высок за счет гостей ПМЭФ и белых ночей. В результате по итогам I полугодия Москве удалось увеличить средний тариф в 1,5 раза — до 11,2 тыс. рублей, Петербургу — на 16%, до 8,8 тыс. рублей.

Несмотря на различную динамику, оба города закрыли полугодие с плюсом в RevPAR (доходность на занятый номер): +52% в Москве и +10% в Петербурге.



Здание отеля Lotte в Самаре

точки зрения операционных показателей, не все рынки оказались в итоге в выигрыше.

Согласно нашему исследованию, в январе-июне 2018 года в России были открыты брендированные объекты всего на 2,8 тыс. номеров. Для сравнения: за тот же период прошлого года рынок увеличился на 1,9 тыс. номеров, 2016-го — 1,7 тыс. номеров. Причина такого роста вполне очевидна, и неслучайно в горо-

Несмотря на более чем значительный объем открытий, до конца года заявлен еще больший объем. По заявлениям брендов, во II полугодии в России могут появиться почти 3,2 тыс. номеров. В случае реализации этих планов за год брендированный гостиничный рынок России увеличится на рекордные 6 тыс. номеров.

Стоит отметить и отдельные дебюты. Так, в Санкт-Петербурге открылся первый гибридный отель и хостела от Meininger.

Вячеслав ЗЕЛЕПУГА, директор по развитию ГК «A Plus Development»

В I полугодии 2018 года в индустриально-складском сегменте российского рынка недвижимости глобальных перемен не произошло. Здесь продолжили превалировать тенденции, сформировавшиеся к середине прошлого года. Среди основных следует выделить дальнейшее развитие тренда на реализацию проектов в формате build-to-suit, рост объема заказов на строительство индустриально-складских объектов со стороны производственных предприятий, а также укрепление позиции компаний из сферы e-commerce.

В количественном отношении наиболее заметным изменением стало сокращение вакансий, особенно в столичном регионе, где, по данным консалтинговых отчетов, объем незанятых складских площадей снизился до минимального значения с начала 2015 года как в относительном (6,4%), так и в абсолютном выражении (около 1,1 млн кв. метров).

Следует отметить, что сокращение вакансий не привело к росту арендных ставок на московском и петербургском рынках. Их уровень в I полугодии 2018 года практически не изменился, и предпосылки для роста в нынешнем году не наблюдаются.

Как все складывается



Вячеслав Зелепуга

Ситуация в индустриально-складском сегменте вселяет умеренный оптимизм

Уровень арендных ставок в Москве и Санкт-Петербурге сейчас не позволяет девелоперам зарабатывать на реализации спекулятивных проектов. Поэтому перспектив для роста спекулятивного девелопмента здесь не видно. Как следствие в индустриально-складском сегменте продолжит доминировать формат build-to-suit. Отдельные спекулятивные проекты могут появиться в регионах, особенно там, где существует дефицит качественных складских площадей.

Потенциальный спрос на складские и индустриальные площади в I полугодии в основном формировали представители торгового и производственного секторов. Суммарная доля онлайн- и офлайн-ритейла составила порядка 60% от общего количества заявок на аренду, покупку и BTS-строительство складских площадей. На долю производства пришлось порядка 20%. Если брать отдельно проекты build-to-suit, то и здесь лидером спроса остается ритейл, но доля производственных компаний среди по-



тенциальных заказчиков подобных проектов несколько выше. Для владельцев промышленных предприятий вопрос строительства новых площадок становится все более актуальным, так как по-

мещения старого фонда не подходят для размещения современных производственных линий. Производственный объект сегодня — это фактически корпус, который строится вокруг высокотехнологичного оборудования и становится инфраструктурой для обеспечения его эффективной работы, а также выполняет функцию защиты от негативного воздействия окружающих факторов. Наиболее востребованными в I полугодии стали небольшие индустриально-складские объекты от 10 до 25 тыс. кв. метров. Их доля в среднем по рынку составила 48% от общего количества заявок на новые проекты.

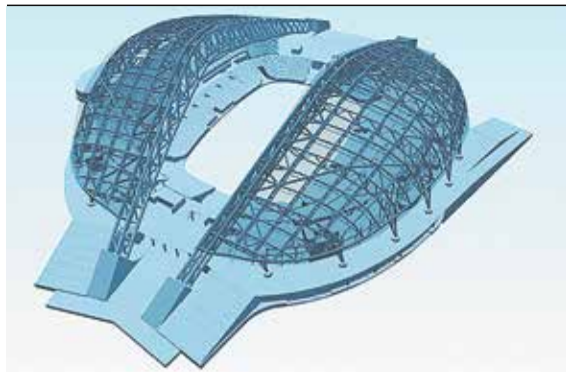
Если анализировать реальный спрос на складские площади в региональном разрезе, то лидирующие позиции Москвы неоспоримы. Доля столичного региона (Москва и Московская область) составила 52,1% от общего количества заявок, Санкт-Петербурга и Ленобласти — 18,6%, остальных регионов России — 29,3%. Наибольшее количество заявок поступает на региональные проекты в Южном федеральном округе, в частности в Краснодаре, Ростове-на-Дону и Сочи, а также в Новосибирске и Екатеринбурге.

В целом на складском рынке наблюдались положительные моменты, позволяющие сделать оптимистичный прогноз на остаток года.

Справочно

■ BTS (build-to-suit) — методика, при которой здания возводятся (или модернизируются) под нужды и требования конкретной фирмы.

ТЕХНОЛОГИИ



Рожденные BIM

Технологии информационного моделирования применялись при проектировании девяти из двенадцати стадионов ЧМ-2018



Сочинский стадион «Фишт» в жизни и в 3D-модели (вверху)

Справочно

■ Согласно концепции наследия чемпионата мира по футболу, подготовленной Министерством спорта РФ, стадионы ЧМ-2018 должны будут стать основой для развития футбола в России и подготовлены для многофункционального использования.

Стадион «Волгоград Арена»

траты времени и автоматизировать подсчет объема материалов.

В процессе проектирования стадиона в Екатеринбурге, который является памятником архитектуры сталинского неоклассицизма, был сохранен исторический фасад. Фасад нового объема облицовывался перфорированными металлическими панелями, которые благодаря BIM-модели были рассчитаны с высокой точностью.

Для стадиона в Самаре была детально спроектирована внешняя оболочка, проработаны планы, разрезы и фасады.

BIM-модель стадиона в Волгограде содержит информацию обо всех использованных материалах. При создании ведомости отделки использовалось специализированное приложение. Эта программа учитывает высоты и варианты отделки стен. Обработка данных в среднем занимала два часа.

Мониторинг безопасности

Компания Sodis Lab оснащала стадионы системами мониторинга конструкций, которые представляют собой сеть датчиков, контролирующих техническое состояние объекта в режиме реального времени, и программного обеспечения, сопровождающего установ-

ленное на здании оборудование. По сути, это система интернета вещей для объектов строительства. Такие системы впервые внедрили на олимпийских объектах в Сочи, а позже использовали на стадионах чемпионата мира по футболу. Всего в Sodis Lab создали BIM-модели семи стадионов — в Екатеринбурге, Самаре, Нижнем Новгороде, Калининграде, Москве (инженерные системы стадиона Лужники) и Сочи.

Работа над системами мониторинга началась со сбора имеющейся эксплуатационной информации, чертежей. На этой основе создавали трехмерную информационную модель. Также в модель добавлялась информация по инженерным системам и строительным конструкциям.

На этапе строительства на объектах были размещены датчики — акселерометры, инклинометры, геодезические датчики, контролирующие абсолютные координаты конструкций. Все данные были интегрированы в трехмерную BIM-модель на платформе Autodesk. Впоследствии, когда здания уже были построены и начался период эксплуатации, данные с этих приборов стали поступать в ту же информационную модель и анализироваться. Так получилось готовое информационное решение для диспетчерской службы и службы эксплуатации здания.

«Это как организм человека: вы чувствуете, когда заболеваете, и датчики позволяют зданию «чувствовать», что у него что-то «заболело», — рассказывает Андрей Шахрамьян, генеральный директор Sodis Lab. — Тогда загорается красная лампочка у диспетчера, сигнализируя о том, что что-то не в порядке и надо вызвать «врача».

Различные акселерометры, датчики давления и деформации, наклона и температуры фиксируют все, даже незначительные, изменения. Используется определенный алгоритм принятия решения о деформационном состоянии несущих конструкций, который основывается на сравнении определенных контролируемых параметров. «Значения этих параметров рассчитываются на основании данных, полученных с измерительных комплексов, их расчетных значений, — говорит эксперт. — Расчетные значения контролируемых параметров, а также диапазоны допустимых отклонений должны быть определены по результатам математического моделирования работы строительных конструкций».

Чемпионат мира по футболу завершился, девять стадионов, при создании которых использовались BIM-технологии, остались. А значит, и в дальнейшем с их помощью можно будет более эффективно осуществлять реконструкцию и эксплуатацию объектов.

Информационное моделирование должно стать в этом хорошим подспорьем.

Мария МАКЛЫГИНА, Владимир ТЕН

Чемпионат мира по футболу 2018 года стал не только крупнейшим спортивным событием, но и важной вехой в развитии передовых технологий в области строительного проектирования. Игры мундиала проходили на двенадцати стадионах в разных городах России. Среди них были и новые арены, построенные специально к чемпионату, и старые, которые необходимо было реконструировать и привести в соответствие с требованиями FIFA. На некоторых из них применялась технология информационного моделирования (BIM).

Уложиться в бюджеты и сроки

Международная компания AECOM получила заказ на разработку концепции и стадии «П» проектной документации по стадиону ФК «Спартак» (сейчас — «Открытие Арена») в 2009 году. На тот момент заказчик уже отклонил два проекта, которые не прошли государственную экспертизу из-за технических решений и несоответствия нормативам по противопожарной безопасности. Было очевидно, что для успешного прохождения экспертизы при сохранении бюджета необходимо изменить подходы к проектированию.

По первоначальному плану стадион должен был вмещать 35 тысяч зрителей. Однако, когда Россия выиграла право на проведение ЧМ-2018, число мест в соответствии с требованиями FIFA пришлось увеличить до 42 тысяч. «Это не было проблемой, поскольку в концепции мы закладывали дополнительные семь тысяч мест в качестве временных, — поясняет Абу Фадель Раймонд, региональный директор AECOM Россия. — При изменении задачи мы просто фиксировали эти места».

Стадион проектировался по технологии BIM в Autodesk Revit. «Важно понимать разницу между BIM и Revit, — говорит Абу Фадель Раймонд. — BIM — это не ПО, это поток информации, которым надо управлять, а Revit — один из основных инструментов для работы с этой информацией». В результате проект успешно прошел госэкспертизу, а благодаря использованию BIM удалось сэкономить около 20% времени.

Проектный институт «Арена» разрабатывал к чемпионату мира стадионы в шести городах — Самаре, Волгограде, Екатеринбурге, Сочи, Нижнем Новгороде и Санкт-Петербурге. Три из них (в Екатеринбурге, Самаре и Волгограде) разрабатывались в среде BIM. При проектировании удалось на ранних этапах найти и устранить коллизии, сократить за-





Мост, который рухнул

Эксперты считают, что причиной трагедии в Генуе стали ошибки в первоначальных расчетах и нехватка средств на ремонт

Президент Италии Джузеппе Саргат (в центре) и Рикардо Моранди (второй справа) на торжественном открытии моста в Генуе, 1967 год



Справочно

■ Мост Моранди в Генуе — вантовый мост из железобетона и предварительно напряженного железобетона, строился с 1963-го по 1967-й год, длина — 1,1 километра. Последняя реконструкция моста проводилась в 2016 году.

Владимир ТЕН

14 августа 2018 года в Генуе (Италия) обрушился автомобильный мост Моранди. Один из основных пилонов и 200-метровый пролет обрушились на складские помещения и железнодорожные пути с высоты более сорока метров. В этот момент на мосту находилось четыре десятка легковых и грузовых автомобилей. В результате трагедии погибли 43 человека. Результаты расследования причин обрушения моста станут известны позже, но уже сейчас эксперты высказывают мнение, что при строительстве моста были допущены ошибки в расчетах, связанные с осадкой железобетона.

Инженер Рикардо Моранди, автор проекта моста в Генуе, не дожидаясь краха своего детища, он ушел из жизни в 1989 году. Но в 1967-м, когда объект запускали в эксплуатацию, Моранди был жив и уже так известен, что мосту было присвоено его имя — ponte Morandi. На открытие огромного вантового моста длиной 1102 метра приехал тогдашний президент Италии Джузеппе Саргат. Сооружение стало одной из достопримечательностей Генуи.

Однако буквально через несколько лет после торжественного откры-

тия мост Моранди потребовал дорогостоящих ремонтных работ вследствие первоначальных просчетов, связанных с вязкостью бетона. К концу 1990-х годов на техническое обслуживание моста и поддержание его в работоспособном состоянии была израсходована сумма, составлявшая порядка 80% первоначального строительного бюджета.

В нынешнем веке некоторые специалисты пришли к выводу о том, что мост Моранди требует замены. Еще в 2012 году глава объединения промышленников Генуи Джованни Калвини предлагал спешно усовершенствовать автодорожную инфраструктуру города, потому что «через десять лет мост Моранди рухнет». Он ошибся всего на несколько лет... А сегодня многие СМИ цитируют отчет, подготовленный два года назад Антонио Бренчичем, экспертом по строительству из Университета Генуи. По его мнению, конструкция моста нуждалась в серьезном ремонте еще в 1980-х годах. «Виадук, спроектированный Рикардо Моранди, считался произведением инженерного искусства, но на самом деле он был примером неудачной технической мысли», — заявил Бренчич итальянскому телевидению. По словам эксперта, были допущены ошибки в расчетах, связанных с осадкой железобетона, что

привело к тому, что дорожное полотно пошло волнами. Бренчич допускал, что будет дешевле построить новый мост, чем постоянно тратить средства на ремонт старого.

Однако после кризиса 2008 года расходы на инфраструктуру в Италии значительно снизились, что не позволило своевременно проводить необходимые ремонтные работы.

Итальянская Corriere della Sera отмечает, что за последние пять лет в Италии обрушились десять мостов. «Причина, прежде всего, одна: сокращение инвестиций в инфраструктуру — экономят, в том числе, на ремонте и обслуживании мостов», — отмечает газета.

Сегодня правительство Италии объявило о планах обнародовать условия концессионных соглашений, связанных с содержанием и обслуживанием автодорог страны. Как заявил вице-премьер, министр экономического развития Италии Луиджи ди Майо, правительство разрывает концессионное соглашение с компанией Autostrade per l'Italia, в чьем ведении находился мост в Генуе.

Крах моста Моранди вызвал огромную волну откликов по всему миру. Озабоченность состоянием инженерной инфраструктуры высказали и в соседней Франции. В стране насчитывается 200 тысяч автодорожных мостов на 1 млн км дорог. Из них 12 тысяч находятся в ведении центрального правительства, остальные — органов местного самоуправления. Как заявил президент Национального союза спецподрядчиков по ремонту и укреплению инженерных структур Франции Кристиан Тридон, примерно 7% сооружений можно отнести к числу аварийных. «Итак, мы получаем 14 тысяч опасных мостов», — сказал он.

Остается только добавить, что состоянием дел в этой области необходимо озаботиться и нам — в России немало конструкций, зданий и сооружений, состояние которых требует срочного вмешательства.

Справочно

■ Рикардо Моранди (1902-1989) — итальянский инженер-строитель, оставивший множество сооружений по всему миру, в первую очередь мостов и виадуктов. Широко использовал в своих проектах железобетон. Среди самых известных общественных проектов — мост генерала Рафаэля Урданета, 8-километровый мостовой переход через озеро Маракайбо (Венесуэла), мост Вади-эль-Кюф (Ливия), его 281-метровый пролет в течение семи лет оставался самым длинным бетонным мостом в мире, и ставший теперь знаменитым мост в Генуе. Мост генерала Рафаэля Урданета частично рухнул в 1964 году после столкновения танкера с одной из его опор. Мост Вади-эль-Кюф в Ливии был закрыт в 2017 года по соображениям безопасности.

Взять под наблюдение

Александр ЦЕРНАНТ, научный консультант ФАУ «ФЦС» Министра РФ:

«Предусмотренные в проектах 70-100-летние сроки службы железобетонных мостов часто оказываются необоснованными декларациями. Из более чем трех тысяч мостов, обследованных в последние 25 лет, более половины были признаны не соответствующими требованиям безопасности. Мост в Генуе — трехпилонный мост экстрадозной (вантово-балочной) системы с преднапряженной железобетонной балкой и жесткими обетонированными стальными ваннами — был построен в пору увлечения технологией железобетона. Современные технологии преднапряженного железобетона позволяют строить мосты с пролетами более протяженными, чем раньше. Но тогда, в 50-70-е годы, еще не учитывали особенностей поведения преднапряженных железобетонных конструкций: уменьшения со временем преднапряжения вследствие ползучести бетона, процессов коррозии бетона и арматуры, снижения прочности железобетона вследствие накопления усталостных дефектов (микродеструкции) динамически нагруженных конструкций. Обрушение моста стало следствием естественного процесса достижения предельного состояния конструкции и материалов сооружения. Другой причиной трагедии стало то, что интересы бизнеса были поставлены выше безопасности: рекомендованные специалистами сроки начала капремонта моста были сдвинуты с мая на сентябрь, на конец туристического сезона. Катастрофа произошла раньше. Трагедия в Генуе подтвердила актуальность принятой нами в программе развития и совершенствовании нормативной базы строительства концепции управления жизненным циклом ответственных сооружений, в частности нормирования мониторинга этих объектов. Разработанная специалистами научной школы мостостроителей ЦНИИСа методология мониторинга мостов, включающая вибродинамические и микроструктурные испытания мостового сооружения на всех уровнях пространственной иерархии его организации (окружающая среда, сооружение, конструкции, материалы) при научном сопровождении изысканий, проектирования, строительства и эксплуатации моста, является средством защиты от всех видов рисков, приводящих к «мостопадам».

ЖКХ



Котельная на улице Заводской в Белой Калитве

ООО «РАСПРЕДЕЛЕННАЯ ГЕНЕРАЦИЯ» (2)

5,6 млрд рублей

Перезимовать без аварий

млрд рублей

планируется направить в Ростовской области на подготовку к предстоящему осенне-зимнему отопительному сезону 2018-2019 годов, а завершить работы необходимо к 1 октября

Концессионеры готовятся к отопительному сезону

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В регионах России полным ходом идет подготовка к новому отопительному сезону. В Белокалитвинском районе Ростовской области работы ведет компания-концессионер ООО «Распределенная генерация». До 2017 года котельные в Белой Калитве эксплуатировались АО «Алюминий Металлург Рус». Но в прошлом году металлургическое предприятие отказалось от них, заявив, что оно не должно обеспечивать тепло населению. По словам главы администрации района Ольги Мельниковой, старая котельная к тому времени служила уже



более полувека, сильно износилась, и эксплуатировать ее было небезопасно. Тогда на уровне правительства Ростовской области и было принято решение о строительстве новой котельной и реконструкции еще двух на условиях государственно-частного партнерства. 15 мая 2017 года между администрацией Белокалитвинского района, ООО «Распределенная генерация» и прави-

тельством Ростовской области было заключено концессионное соглашение сроком на 25 лет. Для инвестора это был первый опыт участия в концессионной практике. В общей сложности в проект по развитию системы теплоснабжения района должно быть вложено 408,8 млн рублей.

В соответствии с условиями соглашения концессионер должен был построить блочно-модульную котельную (БМК) теплопроизводительностью 6,5 МВт (5,589 Гкал/ч) и магистральную тепловую сеть от нее, установить новое теплогенерирующее оборудование в двух существующих котельных, реконструировать тепловые сети. В очень сжатые сроки была разработана проектная документация и получено положительное заключение экспертизы на реконструкцию и строительство объектов. И 10 октября 2017 года в режиме пусконаладочных работ новые котельные общей тепловой мощностью 45 МВт начали обеспечивать теплоснабжение абонентов — 145 многоквартирных домов, 11 общеобразовательных объектов, 14 объектов здравоохранения, что составляет примерно треть от общего числа городских абонентов. Первый холодный сезон концессионер прошел успешно — не было ни одного случая остановки подачи тепловой энергии из-за отказа оборудования котельных. Однако слабым звеном оказалось состояние тепловых сетей, часть которых находилась в крайне неудовлетворительном состоянии, поэтому сегодня специалисты компании, прежде всего, заняты заменой труб.

Как рассказал директор ООО «Распределенная генерация» Николай Быкадоров, котельные оснащены современным экономичным экологически безопасным оборудованием, они работают в автоматическом безоператорном режиме и имеют систему круглосу-

Справочно

По данным регионов на 1 августа, готовность котельных к осенне-зимнему сезону 2018-2019 годов составляет 60,5%, тепловых сетей — 66%, водопроводных — 67%, электрических сетей — 69%. Об этом министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев сообщил в ходе Всероссийского селекторного совещания, посвященного подготовке предприятий жилищно-коммунального хозяйства и энергетики к зиме.

точной диспетчеризации. А построенная «с нуля» котельная на улице Заводской имеет еще и уникальный внешний вид, напоминает космический корабль. Отметим, что белокалитвинский проект был включен Минстроем России в список лучших концессионных практик за 2017 год.

Концессионным соглашением предусмотрено, что в случае установления тарифов выше ныне действующих, правительство области будет возмещать разницу теплоснабжающей организации в виде субсидии. Таким образом, плата за тепловую энергию для абонентов не увеличится. Инвестор планирует заключить прямые договоры с каждым собственником жилых помещений, что позволит потребителю зачислять плату за тепло непосредственно на расчетный счет компании-инвестора.

Будет ли продолжение этой истории? В мае этого года ООО «Распределенная генерация» направило частную концессионную инициативу по реконструкции и строительству котельных и тепловых сетей в Батайске. Кроме того, прорабатываются технические и финансово-экономические варианты концессий в Азове и Таганроге. Сейчас, по словам Николая Быкадорова, администрации этих городов рассматривают предложения.



Новый мусоросортировочный завод в Тюменской области может перерабатывать до 90 тонн мусора в час

Средство для очистки

с.1

Предприятие рассчитано на обслуживание Тюмени, Ялуторовска, Заводоуковска и примыкающих к ним районов, в которых в общей сложности проживают более 1 млн человек. Предполагается, что функционирование завода позволит снизить поток отходов, направляемых на захоронение на полигон, на 60%.

По словам временно исполняющего обязанности губернатора Тюменской области Александра Моора, в региональной схеме обращения с твердыми коммунальными отходами предусмотрено строительство еще двух подобных предприятий — в Тобольске и Ишиме. Реализация этого проекта позволит снизить поток отходов, которые сегодня отправляются на полигоны, и обеспечить сырьем заводы, которые используют в своем

производстве отсортированные отходы, добавил он.

Создание мусоросортировочных и мусороперерабатывающих производств — важный элемент идущей в стране реформы системы обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО). Преобразования в этой сфере курируют сразу несколько ведомств — Минстрой, Минприроды и Минпромторг. С 1 января 2019 года все регионы должны перейти на новую систему, предусматривающую четкий контроль на всех стадиях движения ТКО — от сбора до утилизации и переработки. В рамках реформы субъекты РФ утверждают территориальные схемы обращения с ТКО и на конкурсной основе выбирают региональных операторов. На данный момент операторы выбраны в 75 регионах.

Мэр выехал на воды

В столице Кубани поправят канализацию

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Впервые за тридцать лет в Краснодаре модернизируют комплекс очистных сооружений канализации № 2, расположенный в районе станции Елизаветинской. Планируется, что после реконструкции самый крупный в столице Кубани комплекс ОСК значительно увеличит мощность и улучшит качество очистки сточных вод. Общая стоимость реконструкции составит более 3,6 млрд рублей.

Головной комплекс очистных сооружений канализации Краснодара занимает участок площадью 5 гектаров в районе станции Елизаветинской. Он был введен в эксплуатацию в 1982 году и с тех пор не модернизировался. Фактическая производительность ОСК-2 составляет 150–160 тыс. м³ воды в сутки. После реконструкции мощность сооружений увеличится почти в два раза и составит 275 тыс. м³ воды в сутки.

14 августа мэр Краснодара Евгений Первышов провел выездное совещание, в котором приняли участие генеральный директор ООО «Краснодар Водоканал» Дмитрий Павлюченко, заместитель главы города Евгений Зименко, директор департамента городского хозяйства и ТЭК Владислав Белый. По словам главы горадминистрации, проект имеет большое значение для Краснодара, в первую очередь, с экологической точки зрения. Площадь города растет, соответственно увеличивается потребность в новых сооружениях. Как рассказал гендиректор ООО «Краснодар Водоканал» Дмитрий Павлюченко, модернизация ОСК-2 пройдет поэтапно, в течение шести лет. Сложность проекта заключается в том, что реконструкция будет проходить без остановки работы комплекса. В этом году начались работы первого этапа. Они включают строительство так называемых иловых площадок. На них будут храниться, а затем утилизироваться твердые иловые осадки, остающиеся после очистки стоков. Сейчас для создания одной из площадок готовят котлован, монтируют железобетонные конструкции. Кроме того, в рамках первого этапа будет реконструирована главная канализационная станция, предназначенная для подъема на ОСК-2 стоков, поступающих из всех районов города. В дальнейшем планируется полная замена системы механической очистки сточных вод, установка нового насосного оборудования.

Что построим: холодные или теплые стены?

Строительная общественность продолжает горячо обсуждать плюсы и минусы нормативного законодательства по теме энергосбережения и энергоэффективности возводимых зданий и сооружений.



Уральский совет
«Содружество
в сфере строительства»



Александр АБАИМОВ, вице-президент Российского союза строителей, президент Челябинского межрегионального союза строителей

В 90-е годы прошлого века в Россию пришли новые зарубежные технологии, что дало импульс для технического перевооружения строительной отрасли, внедрения передовых инновационных решений. Появились современные материалы для отделочных работ, фасадные системы с применением различных утеплителей, стало развиваться каркасно-монолитное строительство и совершенствоваться инженерные системы.

В те годы многие скептики сомневались в необходимости эффективного утепления зданий, применении современных инженерных решений, позволяющих экономить энергетические ресурсы. Помню разговор, который состоялся у меня в одном северном регионе. Толщина стен кирпичного здания, которое

занимало управление строительного треста, составляла всего 51 см. Когда я заинтересовался у управляющего трестом, почему не утепляются наружные стены, чтобы снизить расход газа на отопление, то получил ответ, что проще расходуем дешевый газ, которого много, нежели заниматься какими-то «фантазиями». Тогда такое мнение было распространено повсеместно.

Однако постепенно в строительстве стали шире внедряться системы наружного утепления стен зданий и сооружений, которые повышали теплотехнические характеристики. Испытания таких систем проводились, в частности, на базе треста «Златоустметаллургстрой». Программа испытаний реализовывалась Госстроем России совместно с МЧС, ВНИИПО и разработчиками систем. По итогам испытаний выдавалось техническое свидетельство, которое позволяло применять данную систему в строительстве. Начиная с 1997 года, Госстроем, а затем Минстроем России велась эффективная системная работа по внедрению инноваций. В нормативную базу строительства были внедрены Своды правил (СП). Переломным для российских строителей стал 2002 год, когда начали формироваться нормативные и законодательные акты в области энергосбережения. Были актуализированы некоторые нормативные документы, в том числе СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий», СНиП 23-02-2003.

Однако, к сожалению, до сих пор в документах по энергоэффективности имеются некоторые противоречия. Например, кое-где указаны отличающиеся друг от друга разномасштабные показатели, характеризующие годовую удельную величину, затраты на энергоресурсы (теплоснабжение, вентиляция, горячее водоснабжение, общедомовое потребление электроэнергии).

Не так давно вышел приказ Минстроя от 17.11.2017 г. № 2550/пр «Об утверждении требований энергоэффективности зданий, строений, сооружений». До появления этого приказа заключения о соответствии, а на основании его и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию выдавались по правилам, принятым надзорными и административными органами в отсутствие утвержденных требований энергетической эффективности, в соответствии со ст. 55 Градостроительного кодекса РФ. А что было делать? Объекты надо вводить в строй, и основным мерилом, конечно же, был расход тепловой энергии и принятый класс энергоэффективности объектов. Но выставлялись и дополнительные требования — подтверждение испытаний воздухопроводности, обосновывалось требование проведения тепловизионных испытаний, что приводило к дополнитель-

Справочно

Сегодня энергетическую эффективность зданий и сооружений формируют:

- требования к архитектурным, функционально-технологическим, конструктивным и инженерно-техническим решениям;
- требования к эксплуатационным свойствам отдельных элементов и конструкций зданий и сооружений;
- требования к используемым инженерным системам;
- требования к проектной документации и применяемым технологиям и материалам;
- требования к приборам регулирования и снижению показателей удельного расхода тепловой энергии по годам через пять лет, начиная с 2011 года.

ным неоправданным тратам. Указанный приказ в какой-то мере упорядочил общие подходы на данный период. В нем, безусловно, есть позитивные моменты. Одним из них считаю переход на инструментально-расчетный метод подтверждения требований. Это с удовлетворением воспринимается как застройщиками, так и техническими заказчиками. Что до проведения натурных испытаний, так это должны по необходимости решать они сами. Благодаря этому убираются многочисленные барьеры.

Однако этот документ содержит, на мой взгляд, и ряд противоречивых требований. Взять, например, положения, касающиеся уменьшения удельного расхода потребляемой энергии на 40% в 2023 году и на 50% в 2028 году. Конечно, это далекие сроки, но и они придут, а в документе не учтена экономическая составляющая, связанная с затратами на производство теплоизоляционных материалов. Что даст государству экономический эффект в этом случае?

Еще один момент: застройщикам поручено подтверждение требований по энергоэффективности в течение последующих 10 лет по многоквартирным домам и подтверждение один раз в 5 лет по другим объектам. Но, как правило, после ввода объекта в эксплуатацию застройщик к его эксплуатации не имеет никакого отношения.

Наконец, почему-то сложилось совершенно иное отношение к домам, подлежащим капитальному ремонту. Как будто это — не жилой фонд, который требует повышения энергоэффективности, и все может оставаться на прежнем уровне.

В целом, сегодня наблюдается несколько разноречивый подход к вопросам энергоэффективности и энергосбережения, о чем до сих пор спорят ученые, чиновники и профессионалы-строители. Хотелось бы, чтобы Минстрой России взял на себя решение данной проблемы и подвел черту под многолетними дискуссиями. Отсутствие координации при разработке и утверждении отраслевых документов по энергоэффективности и применению различных нормативных актов приводит к путанице в подготовке энергопаспортов на законченные строительством объекты. В результате базовый, расчетный и фактический удельный расходы энергоресурсов, как правило, не совпадают, что приводит к проблемам при вводе объектов в эксплуатацию.

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Строительная
газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Подписку на 2018 г.
можно оформить через РЕДАКЦИЮ.
Стоимость редакционной подписки:
на 1 месяц — 380 руб. 00 коп.
на полугодие — 2280 руб. 00 коп.
на год — 3900 руб. 00 коп.
(экономия 15%)

Заполните заявку на сайте www.stroygaz.ru (раздел «Подписка») или отправьте ее в свободной форме по электронной почте stroygazet@gmail.com

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

предлагаем оформить через «Урал-Пресс». Электронный подписной каталог и контакты всех представительств «Урал-Пресс» — на сайте www.ural-press.ru

ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПРОДОЛЖАЕТСЯ ПРИЕМ ПОДПИСКИ НА ВТОРОЕ ПОЛУГОДИЕ 2018 ГОДА



Каталог российской прессы

Подписные индексы (подписка на полугодие):
■ 10929 - для индивидуальных подписчиков
■ 10930 - для предприятий и организаций



Объединенный каталог «Пресса России»

Подписные индексы (подписка на полугодие):
■ 32010 - для индивидуальных подписчиков
■ 50092 - для предприятий и организаций



Подписные издания Официальный каталог ФГУП «Почта России»

Подписные индексы (подписка на полугодие):
■ П2012 - для индивидуальных подписчиков
■ П2011 - для предприятий и организаций

АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА



Правила хорошей жизни



Московское Садовое кольцо после завершения работ по благоустройству в рамках программы «Моя улица»



Екатерина Малеева

с.1

Во-первых, действующие нормативы безнадежно устарели: многие СНиПы были разработаны еще в 1950-1960-е годы, и назрела необходимость в новых правилах, больше соответствующих сегодняшнему дню. А во-вторых, новые нормы — это не просто изменение действующих, но их кардинальное расширение и дополнение.

Принципы, заложенные в генплане, носят общий и часто оторванный от жизни характер: сколько городу или поселению необходимо в ближайшие годы построить жилья, дорог, социальной инфраструктуры и т. д. и как эти функции могут распределяться по конкретным городским участкам. При этом планы строятся, минимум, на двадцать лет, но при нынешней динамичной жизни такие долгосрочные проекты быстро теряют актуальность. Плюс новых стандартов — в их гибкости и умении приспособиться к меняющимся условиям. А, кроме того, действующие документы, включая СНиПы, генплан, правила землепользования и застройки и правила планировки территорий очень мало внимания уделяют человеческому фактору, качеству среды на улице, во дворе, в подъезде, в квартире. Все эти документы не визуализируют среду. Стандарты же дополняют существующую систему недостающим звеном, которое на самом деле и есть самое важное.

«СГ»: Отличаются ли стандарты застройки свободных территорий и застроенных? Если да, то чем?

Е.М.: Отличие подходов к свободным и застроенным территориям — как раз ключевая особенность новых стандартов. Сегодня города продолжают развиваться по системе, ориентированной на массовое строительство жилья на свободных участках. В советское время никто не экономил землю и другие ресурсы, и 70% застройки

российских городов возникло именно тогда. К сожалению, работа по тем же принципам в эпоху рыночной экономики, когда стоимость земли составляет значительную долю стоимости всего проекта, приводит лишь к тому, что возникают бесконечные микрорайоны на окраинах городов, «в чистом поле» — таким образом все еще ведется от 60 до 90% жилищного строительства в городах России. И вместо того, чтобы эффективно использовать существующую транспортную и инженерную инфраструктуру, города вынуждены строить ее с нуля. Стандарты же априори рассматривают два основных типа городских территорий — застроенные и свободные, отдавая приоритет не революционному, а эволюционному развитию, когда застройка обновляется постепенно. Для застроенных территорий это в перспективе означает сохранение функционального назначения, планировочной структуры и сложившегося местного сообщества. Если это важно (например, для исторического центра), то сохраняется еще и принципиальный внешний облик района. Одним из эффективных инструментов работы с застроенными территориями становится объемно-пространственный регламент. К свободным отнесены незастроенные участки и те территории, которые требуют преобразования в связи с утратой актуальности своего функционального назначения. Характерный пример — промзоны. Для их освоения, в первую очередь, необходим мастер-план, формулирующий комплексное видение и предъявляющий четкий набор механизмов и проектов для его достижения, причем в обозримом будущем.

«СГ»: Как именно «Стрелка» разрабатывает стандарты? Какие принципы кладутся в основу?

Е.М.: Стандарты комплексного развития городских территорий, которые разрабатывает КБ «Стрелка» по заказу ДОМ.РФ, — это результат обширных исследований международного и отечественного опыта. В частности, было выявлено, что в последние десятилетия во всем мире на смену жестким нормативам приходит гибкая система регулирования. Таковы и новые стандарты: это

Справочно

Победители Открытого международного конкурса архитектурных концепций стандартного жилья в России были объявлены 18 мая 2018 года в рамках форума «Среда для жизни: все о жилье», который проходил в Калининграде. Основной целью конкурса была разработка проектов малоэтажной, среднеэтажной или центральной модели городской среды. В финал конкурса вышли 20 лучших проектов. Победителями стали пять финалистов — Grupo H d.o.o. (Словения), ООО «ЭШЕР» (Россия), TA.R.I-Architects (Италия), ООО «ТОВАРИЩИ АРХИТЕКТОРЫ» (Россия), архитектурное бюро «ПЛАН_Б» (Россия).

сборник рекомендаций. Они не устанавливают ограничений, но предлагают широкий спектр решений задач по преобразованию городской среды. Стандарты — инструмент повышения ее качества и постепенного перехода российских городов к современным и устойчивым моделям развития. Ценность стандартов еще и в сведении воедино, гармонизации требований разных сфер регулирования, которые в настоящий момент часто противоречат друг другу.

«СГ»: В этом году стали известны победители конкурса на лучшую концепцию стандартного жилья. Что показал этот конкурс? Каким видят архитекторы современное жилье?

Е.М.: Оба конкурса вызвали большой интерес (конкурс на лучшую концепцию стандартного жилья и конкурс на разработку альтернативных планировок стандартного жилья. — «СГ»). На первый поступило около 300 заявок, на второй, итоги которого еще предстоит подвести, — 133 заявки. И надо сказать, что представления о жилье будущего у архитекторов и специалистов КБ «Стрелка» во многом совпадают. Если говорить коротко, то сегодня при проектировании жилой застройки важно обеспечить комфортные условия проживания людей разных возрастов и социальных групп и создать гибкую и жизнестойкую жилую среду. Это подразумевает разнообразие типов зданий и вариативность их возможного использования. Например, предлагается целый набор типологий жилых домов в зависимости от рекомендуемого типа городской среды на конкретном участке (малоэтажная, среднеэтажная или центральная). При этом каждое здание «разбирается» на отдельные составляющие — входная группа, места общего пользования, встроенный паркинг и т.д. В специальном каталоге, разработанном в том числе и с использованием конкурсных работ, даны примеры компоновки разных типов зданий, их интеграции в жилую застройку и расчеты по рекомендуемой квартирографии в зависимости от типа домохозяйства.

«СГ»: Сегодня в Москве меняются принципы застройки, происходит переход на урбанблоки и кварталы. Это тоже станет стандартом?

Е.М.: Москва, тоже опираясь на исследования, разработала свои собственные региональные нормы градостроительного проектирования (РНГП). В них, действительно, определены три основные градостроительные единицы: урбанблок, квартал и микрорайон. Эти нормы разработаны с той же целью, что и у нас: надо иметь набор инструментов, соответствующих современным потребностям городского развития. Разница в том, что стандарты «Стрелки» универсальные и рассчитаны на разные типы городов в зависимости от их численности, климата и географического положения.

«СГ»: Что такое стандарты благоустройства? Не получится ли так, что все в результате будет выглядеть одинаково?

Е.М.: Первый стандарт благоустройства мы разрабатывали специально для московской программы «Моя улица». И все проекты получились очень разными. Определенный стандарт качества вовсе не означает стандартизации облика.

«СГ»: А как может выглядеть результат применения стандартов в исторических городах?

Е.М.: Если мы говорим о развитии городских территорий с ценной застройкой, то именно новые стандарты предлагают подходы, при которых исторический облик и планировка сохраняются, но при этом преобразуются под современные нужды. Уже упоминавшийся объемно-пространственный регламент регулирует такие параметры застройки, как высота здания, отступ от красной линии, размеры выступающих элементов, доля остекления и т.п., а дизайн-код «следит» за использованием правильных отделочных материалов, цветов, рекламных конструкций, источников освещения и малых архитектурных форм.

«СГ»: Ну, и самый интересный вопрос — взаимоотношения стандартов и бюджета. Можно ли оптимизировать стандарты под бюджет и не выйдет ли при этом ерунда?

Е.М.: Повторимся: стандарты — очень гибкий инструмент. В тех же каталогах архитектурно-планировочных решений и элементов и узлов открытых пространств есть конкретные примеры инженерных, конструктивных, фасадных и отделочных решений. Многие из них были предложены с учетом установленного технического заданием конкурса на стандартное жилье ограничения по стоимости строительства квадратного метра. В определенных бюджетных рамках разработаны и стандарты благоустройства. А главное, краеугольный принцип стандартов — оптимизация и экономия ресурсов — в конечном итоге приведет и к оптимизации бюджета. А комфортная городская среда, которая возникнет в результате всех трансформаций, — определено не будет ерундой.

В столице Ростовской области планируют возвести развлекательно-телевизионную вышку

Справочно

■ Зеленый остров расположен в нижнем течении реки Дон. Длина его составляет 4 км, ширина — 1,5 км. Административно относится к Пролетарскому району Ростова-на-Дону. В настоящее время большая часть острова покрыта зелеными насаждениями, на берегах расположено несколько баз отдыха. Летом остров связан с Ростовом-на-Дону понтонным мостом.



Башня-на-Дону



Телебашня на улице Баррикадной в Ростове-на-Дону

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

На Зеленом острове Ростова-на-Дону планируют построить многофункциональную башню «Пенташпиль-комплекс» высотой 365 метров. Это на 30 метров выше, чем знаменитая Эйфелева башня в Париже. По замыслу автора проекта — ростовского инженера-дизайнера Сергея Кивенко, башня будет держаться на пяти восходящих опорах, связанных между собой на пяти уровнях. Подняться на каждый последующий уровень можно будет на одном из пятнадцати лифтов, часть из которых — прозрачные. Основной нагрузкой «Пенташпиля» станет телевидение. Сюда перенесут передатчики, размещенные сейчас на старой ростовской телебашне, построенной еще в 1958 году. К слову, многие ростовчане помнят, как в 2000-х годах из-за частичной осадки грунта старая башня (высота ее составляет 195 метров) накренилась. Вышку тогда пришлось приподнять с помощью специальных домкратов и подводить под нее металлическую платформу.

Помимо телевещательной функции у «Пенташпиля» будет и развлекательная — там планируется устроить высотную обзорную площадку. Крыши модулей комплекса на нижних уровнях соединятся и образуют трибуны для зрителей, а в центре площадки под

башней будет устроен круглый подиум, где можно проводить концерты и фестивали.

Таким образом, городская администрация намерена вернуться к проекту, который был разработан Сергеем Кивенко еще в 1996 году. Тогда инженер представил на суд общественности метровый макет многофункциональной башни. В 1998 году проект получил одобрение на градостроительном совете города, но так и не был реализован. Это, впрочем, не обескуражило Кивенко, который через шесть лет доработал проект, добавив к башне группу зданий общей площадью 150 тыс. кв. метров. Здания должны были образовать вокруг башни торгово-развлекательно-выставочный «Пенташпиль-комплекс». Комплекс будет иметь также три подземных этажа в виде кольца с внутренним радиусом 100 метров и внешним — 170 метров. Размещение на этих площадях различных коммерческих предприятий, по мнению инженера, поможет сделать проект окупаемым.

Планируется, что «Пенташпиль-комплекс» станет частью рекреационно-спортивной зоны, которую планируется создать на Зеленом острове. Она будет включать в себя новый стадион, бассейны, конноспортивный комплекс и парк развлечений. По мнению специалистов, «Пенташпиль-комплекс» вполне может стать новой точкой притяжения для горожан и туристов в южной части Ростова-на-Дону.

«Пазл» сложился



Антон МАСТРЕНКОВ

Архсовет Москвы поддержал проект строительства МФК на Садовнической улице

Определились планы застройки последнего свободного участка на Садовнической улице в центре Москвы. Архитектурный совет столицы единогласно одобрил проект возведения здесь многофункционального обществен-

но-делового комплекса. МФК будет включать гостиницу с апартаментами, конгресс-центр, выставочные залы, физкультурно-оздоровительный комплекс, офисы, магазины, предприятия бытового обслуживания и общественного питания. Высотность зданий составит от 6 до 9 этажей.

Концептуально многофункциональный комплекс разбит на пять блоков, расположенных вокруг общего двора. Между зданиями (блоками) будут оставлены просветы, благодаря чему солнечный свет сможет про-

никать во внутренний двор. По словам одного из руководителей архбюро — разработчика проекта Николая Ляшенко, всего планируется строительство 33,6 тыс. кв. метров недвижимости, из них 15 тыс. кв. метров придется на гостиницу на 178 номеров. Конгресс-центр и выставочные помещения займут 5 тыс. кв. метров, фитнес-центр — 2 тыс. кв. метров, еще порядка 2 тыс. кв. метров отведено для заведений общепита, торговли и бытового обслуживания, для офисов — более 1,2 тыс. кв. метров. Для машин предусмотрено подземный паркинг на 230 мест. Заезд будет организован со стороны Садовнического переулка.

В оформлении зданий будут использованы витражное остекление и натуральный камень светлых тонов. Для отделки фасадов зданий планируется привезти специальный известняк из Черногории. Геометрическая конфигурация оконных заполнений более спокойная на фасадах, выходящих на улицу, и более активная на стенах, выходящих во внутренний двор. Главная цель такого решения — создать узнаваемый образ здания, сохранив при этом соразмерность окружающей застройке.

Члены Архсовета нашли проект «тактичным и уважительным к Садовнической улице», отметив гармоничные тона зданий. Вместе с тем эксперты предложили наполнить первые этажи здания большим объемом практических функций и сервисов. «Проект будет отправлен на оформление дополнительной документации. Думаю, в скором времени мы увидим его построенным, — заявил главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов. — Новый комплекс органично вписывается в застройку Садовнической улицы. Это качественный проект, который учитывает концепт места и масштаб.

КОРОТКО

САД В КРЕМЛЕ

Уже этой осенью в Астраханском кремле появится парковая зона — Петровский сад. Его разобьют недалеко от здания бывшего цейхгауза, где в 2013 году был открыт выставочный комплекс. Сад займет участок площадью в один гектар. Здесь посадят кустарники, травянистые многолетники, цветочные клумбы. Появятся декоративные дорожки, уютные скамейки и малые архитектурные формы. В Петровском саду будут проходить лекции и другие общественные и образовательные мероприятия. Создание сада — часть проекта развития кремля, утвержденного Министерством культуры РФ и правительством Астраханской области. Помимо парковой зоны на территории кремля планируется возвести экскурсионно-выставочный центр. Это



будет объект некапитального строительства без фундамента, поэтому он не нарушит культурный слой. В центре предполагается разместить экскурсионное бюро. Также на территории кремля появятся полноценная детская площадка и терраса для мастер-классов под открытым небом. 15 августа министр культуры и туризма Астраханской области Галина Зотеева провела в кремле выездное рабочее совещание, посвященное вопросу благоустройства. По словам главы ведомства, Астраханский кремль является центром притяжения туристов, отсюда начинаются практически все туристические маршруты по городу и области.

НЕ ТОЛЬКО В ГОРОДАХ

В трех сельских поселениях Волгоградской области — Логовском, Ляпичевском и Советском — завершены проекты благоустройства. Как сообщили в Комитете жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Волгоградской области, в центральных усадьбах сел построены детские и спортивные площадки, обустроены пешеходные дорожки, смонтирован поливочный водопровод. В новых зонах отдыха посажены деревья и кустарники, разбиты клумбы. Особо следует отметить, что в реализации проектов благоустройства участвовали местные жители. Работы выполнены в рамках государственной программы «Формирование современной городской среды». Всего же в этом году в регионе будут благоустроены 170 общественных территорий в 119 муниципальных образованиях. На эти цели направлено более 1 млрд рублей. Благоустройство — один из приоритетов долгосрочной стратегии Волгоградской области, главная задача которой сделать комфортным проживание во всех населенных пунктах независимо от их удаленности от областного центра. За последние годы в области реализовано в жизнь более 250 проектов. А в прошлом году началась программа благоустройства сельских поселений — было приведено в порядок 90 центральных усадеб.

ПРОЕКТ

Оксана САМБОРСКАЯ

Реновация бывших промышленных зон — тема актуальная не только для российских городов. 2 млрд долларов планируется вложить в проект строительства многофункциональных небоскребов в центре австралийского Мельбурна. Комплекс разместится на участке площадью 6000 кв. метров в районе Саутбэнк — бывшей промзоне, которая с 1990-х превращается в район деловой застройки. Победителем конкурса на лучшее архитектурное решение стал совместный проект архитектурных бюро UNStudio (международное бюро со штаб-квартирой в Амстердаме) и Cox Architecture (Австралия). Им удалось обойти таких именитых соперников, как BIG, OMA, MVRDV и других.

Архитектурное решение МФК получило название «Зеленый позвоночник» — Green Spine. По проекту комплекс будет состоять из двух башен, внешние стороны которых целиком

«Зеленый позвоночник»

В Мельбурне построят самый крупный в Австралии многофункциональный комплекс

Справочно

■ UNStudio (ранее Van Berkel en Bos Architectenbureau) — архитектурное бюро, специализирующееся на проектах в области развития городской среды и инфраструктуры. Основано в 1988 году Беном ван Беркелом и Каролин Бос.



остеклены, а внутренние представляют собой озелененные террасы, «соединяющиеся» с бульваром. «Зеленый позвоночник» станет самым-самым во многих отношениях. Это будет самое высокое здание в Австралии и самый большой по площади объект — около 250 тыс. кв. метров, не говоря уже о том, что при строительстве МФК используют самые передовые технологии. Воплотить проект «в материале» будет местный девелопер Veulah International.

Две башни, объединенные единым стилобатом, имеют разные функции. Первая, высотой 356 метров, будет жилой. На крыше этого небоскреба устроят общедоступный «сад будущего». Во второй башне, высотой 252 метра, разместятся отель и офисы. В многоуровневом стилобате-подиуме расположатся торго-

вые площади, рынок, развлекательные заведения, кафе и рестораны. Здесь же появится пространство — открытая галерея для демонстрации современной скульптуры. Подиум будет иметь прямой выход на бульвар Саутбэнк.

Отдельно надо остановиться на концепции озеленения. Зеленя башен как будто продолжает зеленый бульвар Саутбэнк и визуально связывает его с близлежащими зелеными зонами, в том числе ботаническим садом. Чтобы добиться такой визуальной связи, нижний и средний уровни башен «драпированы» небольшими кустами, а на более высоких уровнях высажат высокие деревья. В результате зеленая линия бульвара будет «подниматься» на вершину здания по зеленым террасам, изгибаясь и закручиваясь, и закончится зеленым пространством сада в одной башне и зеленой крышей на другой.

Зелень будет иметь и сугубо утилитарное значение: растения станут поглощать шум и пыль, а высокие деревья работать как жалюзи, рассеивая свет. А открытые террасы в офисном здании станут площадками для встреч и общения сотрудников.

«Проект предполагает строительство здания, которое само по себе является городом с его многочисленными функциями и связями. В то же время оно полностью интегрировано в существующую городскую жизнь, добавляя городу культурных, развлекательных и коммерческих возможностей», — говорится на сайте Cox Architecture.

«Зеленый позвоночник» — плод совместной работы двух бюро, которые смогли аккуратно вписать новую высотную доминанту в «скайлайн» Мельбурна, считает представитель компании-девелопера Аделин Тех. — Проект должен привлечь в пока довольно «холодный» деловой район людей, сделать его открытым городом».



Справочно

■ Cox Architecture — одно из крупнейших австралийских архбюро, основанное архитектором Филиппом Саттоном Коксом (первоначально как Philip Cox and Associates). Сфера деятельности — архитектура, городское планирование, дизайн зданий и помещений.



UNSTUDIO / COX ARCHITECTURE (5)